

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Kjersti Møllerup Subba	PlanID - 1256 2010 0004, Komnr - 1256	15/2719

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
06/2017	Utval for drift og utvikling	PS	24.01.2017

## Endring områderegulering Frekhaug sentrum

### Vedlegg:

Gjennomgang eksisterende sentrumsområder

Fråsegn til oppstartsmelding for endring av Områderegulering for Frekhaug senter - PlanID 1256 2010 0004 - Meland kommune

Innspill til endring av områderegulering for Frekhaug senter -PlanID 1256 2010 0004

Merknader til endring av områderegulering for Frekhaug senter - PlanID 1256 2010 0004

Uttale til oppstart av endring av områderegulering for Frekhaug senter - PlanID 125620100004

Merknader til oppstart av planarbeid for områderegulering Frekhaug senter - PlanId 1256 2010 0004 - Meland kommune

Plankart

Planomtale

Reguleringsføresegner

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

Områderegulering for Frekhaug sentrum vart vedtatt av kommunestyret 09.04.14. Det er i ettertid sett fram påstand om at det ikkje er tilstrekkeleg samsvar mellom regulerte byggjehøgder og utnyttingsgraden som er sett i planforslaget for nokre av dei eksisterande bygningane rundt Frekhaug torg som er avsett til sentrumsområde. Dette viser seg ved at utnyttingsgraden gjev rom for ytterlegare utbygging på tomten, medan byggjehøgden er sett til eksisterande byggjehøgde for nokre av desse områda.

Det er difor starta opp arbeid med ei gjennomgang av dette, for å sjå om det er trong for ei reguleringsendring av planen. Det vart varsla oppstart av planarbeidet i avisa Nordhordland 4.11.2015. Berørte grunneigarar, naboar og høyringsinstansar vart varsla med brev datert 14.10.15.

Til oppstartsmeldinga kom det inn 3 uttalar frå høyringsinstansar, og 2 merknader frå grunneigarar:

Uttale frå:	Innhald	Kommentar frå administrasjonen
Statens Vegvesen,	Vegvesenet viser til at arbeidet med planen var ein omfattande prosess i høve til fastleggjing av	Det er ikkje aktuelt å ta opp andre sider ved

<p>datert 03.12.15</p>	<p>vegssystem, kollektivterminal og universell utforming. Vegvesenet ser det ikkje som hensiktsmessig å ta opp att desse tema i denne endringa, som berre er ei mindre endring vedr. byggjehøgder og utnyttingsgradar. Vegvesenet gjer likevel merksam på at det er behov for å sjå nærare på vegløyvingane langs Fv 564 på nytt i eit seinare vegarbeid. På grunn av det nye byggeområdet som er lagt inn i kommuneplanen nordvest for Fv 564 er ikkje vegløyvingane i planen dimensjonert for denne trafikkveksten.</p>	<p>planen i denne reguleringsendringa.</p>
<p>Fylkesmannen i Hordaland, datert 15.12.15</p>	<p>Fylkesmannen legg til grunn at planarbeidet er i samsvar med overordna plan og at det ikkje er i strid med nasjonale føringar for arealpolitikken.</p>	<p>Vert tatt til orientering.</p>
<p>Hordaland fylkeskommune, datert 21.12.15</p>	<p><u>Kulturminne og kulturmiljø:</u> Har ingen merknader i høve til kulturmiljø på noverande stadium i prosessen.</p> <p><u>Samferdsel:</u> Vurderer plasseringa av kollektivterminalen i planen som fastsett. Det må leggest vekt på framkome for bussar til og frå terminalen i det vidare arbeidet. I planområdet er det lagt opp til stor aktivitet og stor konsentrasjon av sentrumsføremål, som kan føra til auka trafikk og køproblematikk. HFK ber om at kommunen er bevisst ein slik problematikk mellom rundkjøringa og terminalen, og at det evt. må vurderast eige kollektivfelt her.</p> <p><u>Senterstruktur og handel:</u> HFK viser til Regional plan for attraktive senter i Hordaland, som med anna inneber at dersom samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om byggjeløyve overstig 3000 m2, skal det gjevast løyve frå HFK. Samla bruksareal for detaljhandel i sentrum skal vere i samsvar med senteret sitt nivå i senterstrukturen. For å vurdere samtykke krevst ein handelsanalyse. For å avgjere kor mykje handel og forretningsareal planen opnar for, er det viktig at føresegnene i planen er tydelege på dette. Grad av utnytting for handel/forretning må difor bli gitt ved samla bruksareal (BRA) i når planen kjem til offentlig ettersyn.</p>	<p>Det er ikkje aktuelt å ta opp andre sider ved planen i denne reguleringsendringa.</p>
<p>Astri Horghagen Tvedt, datert 14.12.15</p>	<p>Merknaden er på 17 sider og ligg vedlagt saka. Her følgjer ei kort oppsummering av innhaldet i denne. Tvedt ber om at eigendommen gnr.23, bnr.395 blir regulert tilbake til forretningseiendom, med samme utnyttingsgrad for tomteareal og byggjehøgder som dei andre forretningsbygga i Frekhaug</p>	<p>Det er ikkje aktuelt å ta opp andre sider ved planen i denne reguleringsendringa. Kommunen har hatt fleire møter med Tvedt der konsekvensane for hennar</p>

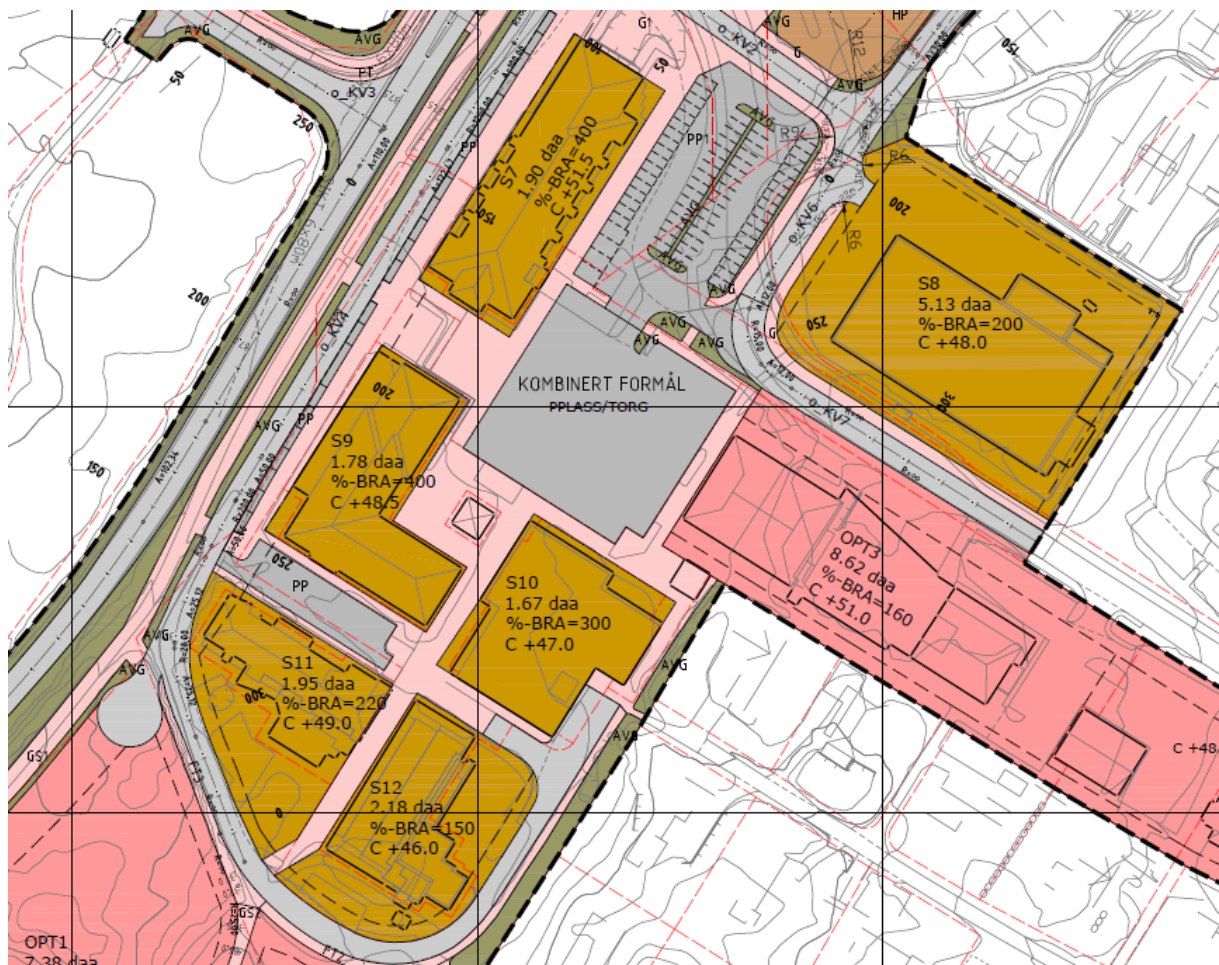
	<p>senter. Tvedt meiner det ikkje har kome fram tydeleg nok gjennom planprosessen og ved vedtak av planen at hennar eigedom er regulert til gangveg/gangareal. Sidan ho ikkje har oppfatta dette, har ho ikkje benytta seg av klageretten. Forretningsbygget har ikkje lenger nokon økonomisk verdi. Ho har ikkje fått noko forklaring på kvifor eigdommen ikkje er regulert til forretningsformål, og meiner det ikkje er riktig at ho skal ta kostnaden med å søkje om reguleringsendring eller dispensasjon frå denne. Ber om at det vert likebehandling, og at hennar eigedom også vert vurdert i samband med denne saka. Tvedt meiner ho aldri har fått svar på kvifor eigdommen er regulert til gangareal. Ho lurar på om det kan vera ei feilregistrering gjort av kommunen i samband med fordeling av fellesareal, der kun forretningsbyggets areal var teke med og ikkje eigedommens tomteareal.</p>	<p>eigedom har vore gjennomgått.</p>
<p>Lingjerde Eiendom AS, datert 15.12.15</p>	<p>Lingjerde Eiendom er næringsdrivande i Frekhaug senter og har vore positiv til at kommunen har hatt ein prosess med å styrka og viderutvikla Frekhaug sentrum gjennom arbeidet med områdeplanen. Det vert vist til at sentrumsformåla skulle gje rom for funksjonsblanding, som for eksempel forretning, tenesteyting og bustader i same bygg. Dei næringsdrivande har vore med i prosessen undervegs og har fått kome med innspel, og har trudd at dei kunne vidareutvikle eigedommane sine i tråd med intensjonane i områdeplanen.</p> <p>Planen opnar for %-BRA = 400. Dvs. at bygget skal kunne utvidast med minst 2 etasjar. Dei var difor overraska då dagens byggjehøgde vart påført plankartet etter at det 03.03.15 blei gjort korrigeringar i plankartet. Lingjerde Eiendom ønskjer at byggehøgden for S9, S10 og S12 må justerast slik at det er mogleg å etablere næring nedst, og bustader i etasjane over i alle sentrumsbygga. Dei ønskjer at det vert tatt høgde for ei gjennomsnittleg høgde på fire etasjar pluss ei inntrukken femte etasje som kan bestå av bustadføre mål og felles areal/takterrasse.</p> <p>Det vert foreslått å leggje til grunn romslege etasjehøgder for å kunne gjere om bustader til næring dersom det skulle bli aktuelt. Foreslår</p>	<p>Vert tatt til orientering.</p>

difor at bustad/kontor får etasjehøgde 3,5 meter, mens forretning får etasjehøgde 4.5 meter.
--

### Vurdering:

Nedanfor vil administrasjonen først gjennomgå grunnlaget og potensiale for vidare utbygging med utgangspunkt i regulerte byggjehøgder og utnyttingsgrad, parkeringsdekning og krav til uteopphaldsareal. Vurdering gjeld områda avsett til sentrumsområde innafor bebygde område, områda S7 – S12. Det vil deretter bli gjort ei heilskapleg vurdering til slutt.

Med utgangspunkt i at områdeplanen har ein intensjon om ei funksjonsfordeling mellom forretningar, tenesteyting, kontor mv. og bustader i dei einskilde bygga, vert det lagt til grunn at det først og fremst er bustader det er aktuelt å byggje dersom meir utbygging vert aktuelt.



Utsnitt av områdeplanen som viser dei eksisterande sentrumsområda.

### Gjennomgang grunnlag:

#### Regulerte byggjehøgder og utnyttingsgrad

Som nevnt over set den regulerte byggjehøgda innfor eksisterande sentrumsområde begrensningar på høvet til å byggja ut dei aktuelle områda fullt ut i høve til utnyttingsgraden. Med unntak av områda S8 (noverande bygg for REMA 1000, gnr. 23, bnr.363) og S10 (Kiwi-bygget, gnr. 23, bnr.135) er eksisterande bygg innfor eigedommar som er regulert til senterområde påført dei byggjehøgdena byggja har i dag.

Det er ikkje heimel for å setje høgdeavgrensingar i reguleringsplanar i form av tal på etasjar. Etter TEK10 § 5-9 skal høgde gjevast enten som kotetal eller som meter over planert terreng. I områdeplanen har ein vald å setje høgdeavgrensingar som maksimal byggjehøgde i kotetal. Differansen mellom kotetalet på planeringsnivået og maksimal byggjehøgde gjev dermed byggjehøgden i meter over planert terreng.

Føresegnene set som prinsipp for sentrumsområda at dei skal tilretteleggjast med forretning/publikumsretta versemnd på bakkeplan, kontor/tenestyting i mellom etasjar og bustad i dei øvste etasjane. For sikra tilstrekkeleg areal for kvart formål, bør det reknast 4,5 m etasjehøgde for forretning, 3,5 meter etasjehøgde for forretning og 3 meter etasjehøgde for bustad. Dette fører til at 2 etasjes bygg bør ha min. 8 meters høgde, 3 etasjer bør ha min. 11 meter, 4 etasjar min. 14 meter og 5 etasjar min. 17 meters høgde. Dei fleste byggja i området har valma tak, som gjer at den eksisterande byggjehøgden vert høgare enn dette i høve til tal på etasjar.

Som vedlegg til saksframlegget følger ei skjematisk oversikt over dagens bruksareal og byggjehøgder, og reguleringsføresetnadene for det enkelte senterområde S7-S12. Opplysningane er henta frå data i matrikkelen.

Gjennomgangen av føresetnadene for dei ulike bebygde sentrumsområde viser følgjande:

<p>S7 (det gamle REMA 1000– bygget)</p>	<p>Området er regulert med ein utnyttingsgrad på % BRA = 400, og ein byggjehøgde på kote + 51,5. Dette er same byggjehøgde som eksisterande bygg, dvs. ein byggjehøgde på om lag 15 meter. Sidan bebygd areal dekkjer omtrent heile tomtearealet, må eventuell vidare utbyggjing skje i høgda. Dagens bygg har tre etasjar, men det vil vere mogleg å byggje ein etasje til innanfor denne byggjehøgden, dersom takforma endrast til å vera med flatt tak.</p> <p>Utnyttingsgraden (% BRA) gjev rom for at det kan byggjast 4 - 5 etasjar, for eksempel med ein inntrukken 5. etasje.</p>
<p>S8 (REMA 1000- bygget)</p>	<p>Området er regulert med ein utnyttingsgrad på % BRA = 200, og ei byggjehøgde på kote + 48. Dette er 3,5 meter høgare enn dagens bygg, og gjev dermed rom for å byggje på ein etasje til i høve til i dag, til tre etasjar. BRA-talet vert ikkje vurdert nærmare her, då dette vil vera avhengig av om ein vel å byggja i høgden eller utvida med større bebygd areal på tomten.</p>
<p>S9 (Frekhaug senter)</p>	<p>Området er regulert med ein utnyttingsgrad på % BRA = 400, og ei byggjehøgde på kote + 48,5. Det er same byggjehøgde som eksisterande bygg, dvs. ei byggjehøgde på om lag 11,5 meter. Sidan bebygd areal dekkjer omtrent heile tomtearealet, må eventuell vidare utbyggjing skje i høgda. Dagens bygg har to etasjar, men det vil vera mogleg å byggje ein etasje til innanfor denne byggjehøgden (3 etasjar), dersom takforma endrast til å vera med flatt tak.</p> <p>Utnyttingsgraden (% BRA) gjev rom for at det kan byggjast 4 - 5 etasjar, for eksempel med ein inntrukken 5. etasje.</p>

S10 (Kiwi-bygget)	Området er regulert med ein utnyttingsgrad på % BRA = 300, og ei byggjehøgde på kote + 48,5. Det er 6 meter høgare enn dagens bygg, og planen gjev dermed rom for 1-2 etasjar i tillegg avhengig av bruksformål. Sidan bebygd areal dekkjer omtrent heile tomtearealet, må eventuell vidare utbyggjing skje i høgda. Utnyttingsgraden (% BRA) gjev rom for at det kan byggjast 3 etg.
S11	Området er regulert med ein utnyttingsgrad på % BRA=220 , og regulert byggjehøgde på kote + 49. Dette samsvarer med dagens byggjehøgde. BRA-talet vert ikkje vurdert nærmare her, då dette vil vera avhengig av om ein velgjer å byggja i høgden eller utvida med større bebygd areal.
S12	Området er regulert med ein utnyttingsgrad på % BRA = 150, og regulert byggjehøgde på kote + 46. Dette samsvarer med dagens byggjehøgde. BRA-talet vert ikkje vurdert nærmare her, då dette vil vera avhengig av om ein velgjer å byggja i høgden eller utvida med større bebygd areal.

Ei ytterlegare utbygging innafor eksisterande sentrumsområde føreset at det er tilstrekkeleg parkeringsdekning, og at det kan tilretteleggast nok uteopphaldsareal av god kvalitet.

#### Parkering:

Reguleringsføresegnene set krav til at parkering skal tilretteleggast på eiga tomt eller som felles parkering innanfor kvart felt/byggjeområde (§2.5). Unntaket er S7, S9 og S10. Vidare utbygging innan felte S8, S11 og S12 vil derfor vera avhengig av at det er parkeringsdekning innafor kvar einskild tomt, og desse områda vert difor ikkje vurdert nærmare her.

Reguleringsføresegnene seier ikkje noko om kor S7, S9 og S10 skal ha parkering. Det kjem imidlertid fram av planomtalen at areala regulert til parkeringsføresmål i plankartet er meint å vera for dei næraste bygga, dvs. S7, S9 og S10, tildels også for rådhuset. Det er tilsaman planlagt **213** parkeringsplassar innafor dette føremålet, jamfør planomtalen. Dersom arealet som er sett av i reguleringsplanen til kominert formål parkeringsplass/torg vert sett bort frå, vil det vera ca. 140 parkeringsplassar.

Jamfør reguleringsføresegnene skal parkeringsdekninga vera i samsvar med dei til ein kvar tid gjeldande parkeringsnormer for kommunen. Gjeldande kommuneplan har følgjande krav til parkering for dei føremåla som er i planen:

Bustad: Min. 1,5 parkeringsplassar pr. bueining  
 Forretning: Min. 1 parkeringsplass pr. 40 m2 BRA  
 Kontor: Min. 1 parkeringsplass pr. 50 m2 BRA

Med bakgrunn i dette vil eksisterande verksemd innanfor dagens bygningar i områda S7, S9 og S10 har krav til parkeringsdekning slik det går fram av tabellen under. Det er då tatt utgangspunkt i tal frå matrikkelen når det gjeld bruksareal, type verksemd og antall bueiningar.

	Grunnlag	Antall parkeringsplassar
S7 (det gamle REMA 1000–bygget)	Forretning: 3077 m2 BRA / 40m2 Bustad: 14 einingar	<b>77</b> <b>21</b>
S9	Forretning: 2075 m2 BRA / 40m2	<b>52</b>

(Frekhaug senter)		
S10 (Kiwi-bygget)	Forretning: 1465 m2 BRA / 40 m2	<b>37</b>
Rådhuset	Kontor: 4522 m2 BRA / 50 m2 Bustad: 6 einingar	91 9 Dekning innafor eige område: - 58 = <b>42</b>
<b>Totalt</b>		<b>229</b>

Gjennomgangen viser at eksisterande reguleringsplan med utgangspunkt i avsett areal for parkering ikkje har rom for meir utbygging innafor S7, S9 og S10 då både avsette parkeringsplassar og det kombinerte området for torg/parkeringsplass i områdeplanen er fullt utnytta.

#### Uteopphaldsareal:

Føresegnene set krav til min. 15 m2 felles uteopphaldsareal pr. bueining. Fellesarealet skal liggje på bakkeplan eller på større samanhengande takflater i direkte tilknytning til bygget. Inntil 50 % av felles uteareal kan inngå i større grøntareal som ligg maks 300 m gangavstand frå bustadane.

Det er ikkje rom på bakkeplan innafor byggjeområda S7, S9 og S10 til å opparbeida område til felles uteareal. Det må derfor enten etablerast uteopphaldsareal på takterrasser, eller eventuelt opparbeidast tilrettelagte uteopphaldsareal på anna areal innfor planen. Det er viktig at dei felles uteområda vert etablert i umiddelbar nærleik til inngongen til bueiningane, for at dei skal ha den funksjonen dei er meint å ha.

#### Samla vurdering:

Målet med områdeplanen har vore å vidareutvikla og styrka Frekhaug sin identitet som ein attraktiv tettstad. Ein viktig del av dette er å gje rom for funksjonsblanding, med forretning, tenesteyting og bustader innafor dei regulerte sentrumsområda. Områda som er avsett til sentrumsføremål og som er bebygd i dag, er S7 - S12. Av desse er det berre S8 (Rema-1000 bygget) , S9 (Frekhaug senter) og S10 (Kiwi-bygget) som ikkje har denne funksjonsblandinga i dag. Med utgangspunkt i dei byggjehøgden som ligg i planforslaget er det rom for utbygging med bueiningar innafor alle dei tre områda. Krav om parkeringsdekning vil gjere at det ikkje vil vere rom for bygging utover dette, utan at det vert lagt til rette for andre parkeringsløyisingar enn det som ligg i gjeldande plan. Samstundes vil fleire bueiningar også stille krav til større område for uteopphaldsareal.

Planen opnar for at det kan etablerast takterrasser, men dei beste uteopphaldsareala får ein ved å leggje til rette areal på bakkeplan med god kontakt med bustaden. Slik tilretteleggjing kan også vere med på å gjere områda regulert til gangareal i planen meir attraktive for bruk. Imidlertid vil det ikkje vere areal nok innafor desse områda i planen til ein større auke i tal bueiningar i området. I såfall må evt. ein større del av området avsett til kombinert torg/parkering avsettjast til eit slikt formål. Det er heller ikkje ei aktuell løysing å redusere kravet til felles uteopphaldsareal. Kravet om 15 m2 per bueining er t.d. det same som Bergen kommune har som minstekrav i senterområda langs bybanen. Eksisterande bueiningar innafor S7 (det gamle Rema 1000 bygget) har heller ikkje avsett tilfredsstillande felles uteområde.

Sett bort frå desse krava som vil setje begrensingar på vidare utvikling med fleire bustader, vil det etter administrasjonens vurdering vera rom for å leggja til rette for auka byggjehøgde for områda S9 og S10. Område S9 (Frekhaug senter) er regulert med ei lågare byggjehøgde enn dei øvrige

senterområda som ligg langs fylkesvegen. Administrasjonens vurdering er difor at dette bygget bør kunna ha ei byggjehøgde på opp mot kote + 51,5, tilsvarande S7 (det gamle Rema-1000 bygget). Dette vil også harmonera meir med regulert utnyttingsgrad på % BRA = 400 %.

Når det gjeld S10 (Kiwi-bygget) er den regulerte byggjehøgda 6 meter høgare enn bygget er i dag. Dette er noko knapt for å få bygd to tilleggsetasjar, og administrasjonen vurderer derfor at byggjehøgda her bør aukast med 1 meter til kote + 48. Dette bygget bør ha ei noko lågare byggjehøgde enn bebyggelsen mot fylkesvegen, for å trappa av mot tilgrensande bustadområde.

Ei full utbygging i samsvar med dei foreslåtte endra byggjehøgdene er det ikkje rom for innafor avsett areal til parkering. Det vil også vera ei stor utfordring å få til nok uteopphaldsareal med gode kvalitetar. Det bør difor setjast eit krav i reguleringsføresegnene til at det ved vidare utbygging innafor felte S7, S9 og S10 må leggjast fram parkeringsanalyse som dokumenterer tilfredsstillande parkeringsdekning for alle dei tre senterområda og rådhuset som skal ha si parkering innafor dei avsette parkeringsareala i planen. Ei full utbygging vil også truleg føra til at deler av det avsette arealet til kombinert formål torg/parkeringsplass må tilretteleggast for uteopphald.

For områda S7, S8, S11 og S12 vurderer administrasjonen at dei regulerte byggjehøgdene i gjeldande områdeplan ikkje bør endrast.

Folkehelse: Frå eit folkehelseperspektiv vil det vera viktig å setja av gode nok areal til uteopphald. Desse områda må vera solrike, skjermast frå støy og vera til bruk for alle aldersgrupper.

Miljø: Ikkje aktuelt.

Økonomi: Ei tilretteleggjing med uteopphaldsareal og nye parkeringsareal i samsvar med områdeplanen må med anna skje innafor kommunal eigedom og gjennom utbyggingsavtalar med kommunen. Det vert foreslått å ta inn eit eige punkt i føresegnene om krav til utbyggingsavtale.

## **Konklusjon**

Med bakgrunn i saksutgreiinga vert det foreslått følgjande endringar i områdeplanen for Frekhaug sentrum:

Plankart:

- Byggjehøgda innafor område S9 endrast til kote + 51,5
- Byggjehøgda innafor område S10 endrast til kote + 48

Reguleringsføresegner:

- Følgjande ordlyd takast inn som tillegg til § 2.5, pkt 1: For områda S7, S9 og S10 skal det ved ny utbygging innafor felte utarbeidast parkeringsanalyse som dokumenterer at parkeringsdekning er ivaretatt for dei tre senterområda.
- Følgjande ordlyd takast inn som tilleggspunkt til § 2 fellesføresegner:  
§ 2.7 Utbyggingsavtale. Før det vert gjeve byggjeløyve skal det liggja føre underskriven utbyggingsavtale mellom tiltakshavar og Meland kommune for gjennomføring av tiltak etter planen som får følgjer for offentleg grunn. Utbyggingsavtalen skal mellom anna omhandle bruk av offentleg grunn til parkering og uteopphaldsareal.

## **Framlegg til vedtak:**

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, legg Utval for drift og utvikling følgjande forslag til



reguleringendring av områdeplan for Frekhaug senter ut til offentlig ettersyn:

Plankart:

- Byggjehøgda innafør område S9 endrast til kote + 51,5
- Byggjehøgda innafør område S10 endrast til kote + 48

Reguleringsføresegner:

- Følgjande ordlyd takast inn som tillegg til § 2.5, pkt 1: For områda S7, S9 og S10 skal det ved ny utbygging innafør felte utarbeidast parkeringsanalyse som dokumenterer at parkeringsdekning er ivaretatt for dei tre senterområda.
- Følgjande ordlyd takast inn som tilleggspunkt til § 2 fellesføresegner:  
§ 2.7 Utbyggingsavtale. Før det vert gjeve byggjeløyve skal det liggja føre underskriven utbyggingsavtale mellom tiltakshavar og Meland kommune for gjennomføring av tiltak etter planen som får følgjer for offentlig grunn. Utbyggingsavtalen skal mellom anna omhandle bruk av offentlig grunn til parkering og uteopphaldsareal.»

### **Utval for drift og utvikling - 06/2017**

**UDU - behandling:**

**UDU - samrøystes vedtak:**

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, legg Utval for drift og utvikling følgjande forslag til reguleringendring av områdeplan for Frekhaug senter ut til offentlig ettersyn:

Plankart:

- Byggjehøgda innafør område S9 endrast til kote + 51,5
- Byggjehøgda innafør område S10 endrast til kote + 48

Reguleringsføresegner:

- Følgjande ordlyd takast inn som tillegg til § 2.5, pkt 1: For områda S7, S9 og S10 skal det ved ny utbygging innafør felte utarbeidast parkeringsanalyse som dokumenterer at parkeringsdekning er ivaretatt for dei tre senterområda.
- Følgjande ordlyd takast inn som tilleggspunkt til § 2 fellesføresegner:  
§ 2.7 Utbyggingsavtale. Før det vert gjeve byggjeløyve skal det liggja føre underskriven utbyggingsavtale mellom tiltakshavar og Meland kommune for gjennomføring av tiltak etter planen som får følgjer for offentlig grunn. Utbyggingsavtalen skal mellom anna omhandle bruk av offentlig grunn til parkering og uteopphaldsareal.»