Unni Helfjord Alvheim
Litleåsveien 50
5132 Nyborg

23 JAN. 2018

15. Januar 2018

Multiconsult Norge AS
Seksjon for arealplan og utredning/landskap
Nesttunbrekka 99
5221 Nesttun

Merknad til områdereguleringsplan Langelandskogen og deler av Frekhaug nord, jf Héctor Pina ref 10200755-1

Ådlandsvegen nr 11, gnr 25 bnr 37 angir følgende merknader til områdereguleringsplanen:

1. Ådlandsvegen 11s tomt ligger i skråning mellom Rosslandsvegen (Fv564) og Salhusfjorden. Sånn sett ligger da tomten utenfor områdereguleringsplanen. Men, tomten er gjenstand for kraftig avrenning av overflatevann fra Langelandskogen og over/under Rosslandsvegen. Dette er noe som har økt over flere år i lys av økt nedbørsmengde her på Vestlandet.
   Ådlandsvegen 11 vil på bakgrunn av dette angi en forutsetting at reguleringsplan og reguleringsbestemmelser sikrer god og ny drenering i rør fra utbyggingsområde og ledes godt utenfor tomten til Ådlandsvegen 11. Nye og større mengde av overflatevann må sikres en mer hensiktsmessig trase vekk fra vår tomt når området utbygges.
2. Ådlandsvegen 11 har tilførsel av ferskvann via egen slange fra borehull i byggefelt, Øvrebøen 1-15 (gnr 25 bnr 98-109). Det er meget viktig at utbygging tar hensyn til denne vannslangen slik at Ådlandsvegen 11 fortsatt skal ha ferskvann til hytten. Vi er usikker på hvor vår vannledning går fra vinterkran i skråningen ovenfor hytten, men antar at den ligger under Rosslandsvegen og inn i reguleringsområdet og bort til Øvrebøen.

Mvh

Unni Helfjord Alvheim

Unni Helfjord Alvheim

From: Kåre Øvrehus
To: Pina-Barrios, Hector
Subject: Langelandskogen og deler av Frekhaug Nord. Områderegulering
Date: fredag 26. januar 2018 07.09.50

Hei

Viser til tilsendt skriv angåande områdereguleringsplan over Langelandskogen og deler av Frekhaug Nord.

Bebuerane i Lonerenen og Nausthaugen er opptatt av at når område no vert regulert til sercice, bustader, næring og grøntarial er at ein tar hensyn til støy, utsikt og solen.
Ein kan ikkje bygge høge boliger, skule og barnehage eller andre bygg som tar utsikten frå dei som bur i område i dag
Det hadde vert fint å få ein park, grøntområde og kansje einetasjes omsorgsboliger vert fint mot Frekhaug Nord.

Mvh
Kåre Øvrehus

Leder
Lonerenen velforening

Randi og Tore Mjåtvedt
Sagstadvegen 39
5918 FREKHAUG
Eigar av G/Bnr. 24/4

Ivar Øvretvedt
Kirkegaten 49
5036 Bergen
Eigar av G/Bnr. 24/8, samt medeigar i utmarka til G/B nr. 24/4

Multiconsult Norge AS
Seksjon for Arealplan og utredning/Landskap
Nesttunbrekka 99
5221 NESTTUN

Frekhaug, 28. januar 2018

LANGELANDSKOGEN OG DELER AV FREKHAUG NORD
OMRÅDEREGULERINGSPLAN MED KONSEKVENSUTGREIING

Merknad til varsel om oppstart av planarbeid og utlegging av planprogram på offentleg ettersyn

Vi viser til tilsendt varsel opp oppstart planarbeid datert 12. desember 2017.

Varsla planarbeid omfattar fleire eigedomar, og mellom desse ein stor del av utmarka til G/Bnr. 24/4. Eln gjer merksam på at denne utmarka er eit felleseige mellom bruka 24/4 og 24/8, med ein eigarbrøk på 73% til G/Bnr. 24/4 og 27% til G/Bnr. 24/8. Dette har si historie i at bruk 24/8 i året 1901 vart skild ut frå nettopp bruk nr 24/4.

Som grunneigarar vil vi ikkje motsette oss det vasla planarbeidet, men vi ber om å verte halden godt orientert undervegs i planarbeidet. I den grad prosessen legg til rette for dette ynskjer vi å bli trekt med på råd om korleis eigendomen best kan utviklast.

Langelandsskogen er i dag eit viktig rekreasjonsområde for den tette busetnaden på Frekhaug. Som grunneigarar ei vi opptekne av at del grøne verdiane, samt friluftsinteressene, vert tekne på alvor og godt tatt omsyn til når dett området no skal transformerast til næring, offentleg tenesteyting og bustader.

Med helsing

Randi Mjåtvedt
Randi Mjåtvedt

Tore Mjåtvedt

Ivar Øvretvedt

From: Helge Langeland
To: Pina-Barrios, Hector
Cc: Nils Langeland
Subject: Fwd: Innspill til områderegulering
Date: mandag 29. januar 2018 19.40.32
Attachments: Innspill planprogram Langelandskogen 29.01.2018.doc
Frekhaug_Innspill1.pdf
Plan 11.02.16.pdf
Fullmakt Langeland (2).pdf

Vil med dette komme med innspill til områdereguleringsplan av Langelandskogen og Frekhaug senter nord.

4 vedlegg:

1. Innspill
2. Kart Frekhaug og Langeland sentrums utvidelse datert 23.10 2017
3. Plan datert 11.02.2016
4. Fullmakt

Mvh

Helge Langeland
Håstølen 28
5918 Frekhaug
0047 95233342

Helge Langeland
Håstølen 28
5918 Frekhaug
95 23 33 42

Multiconsult Norge AS,
Seksjon for Areal og utredning,
Nesttunbrekka 99,
5221 Nesttun
hepb@multiconsult.no

Frekhaug 29.01.2018

Innspill til planprogram for områdereguleringsplan av Langelandskogen og delar av Frekhaug nord.

Vi har siden 2015 hatt planer om å benytte det som er igjen av eiendommen 24/12 til utbygging. Etter møte med kommunen den 16.02.2016 *orienterte administrasjonen om at det skulle gjøres en mulighetsstudie i forbindelse med utbygging av BT_2 som ligg nord for fv. 244, og ønske om utbygging av 24/12 kan evt. vurderes i sammenheng med dette studiet. Sak 15/24477-16/6950.*
Fra kommunens side er det i etterkant antydet at disse planene bør sees i sammenheng med området B6.

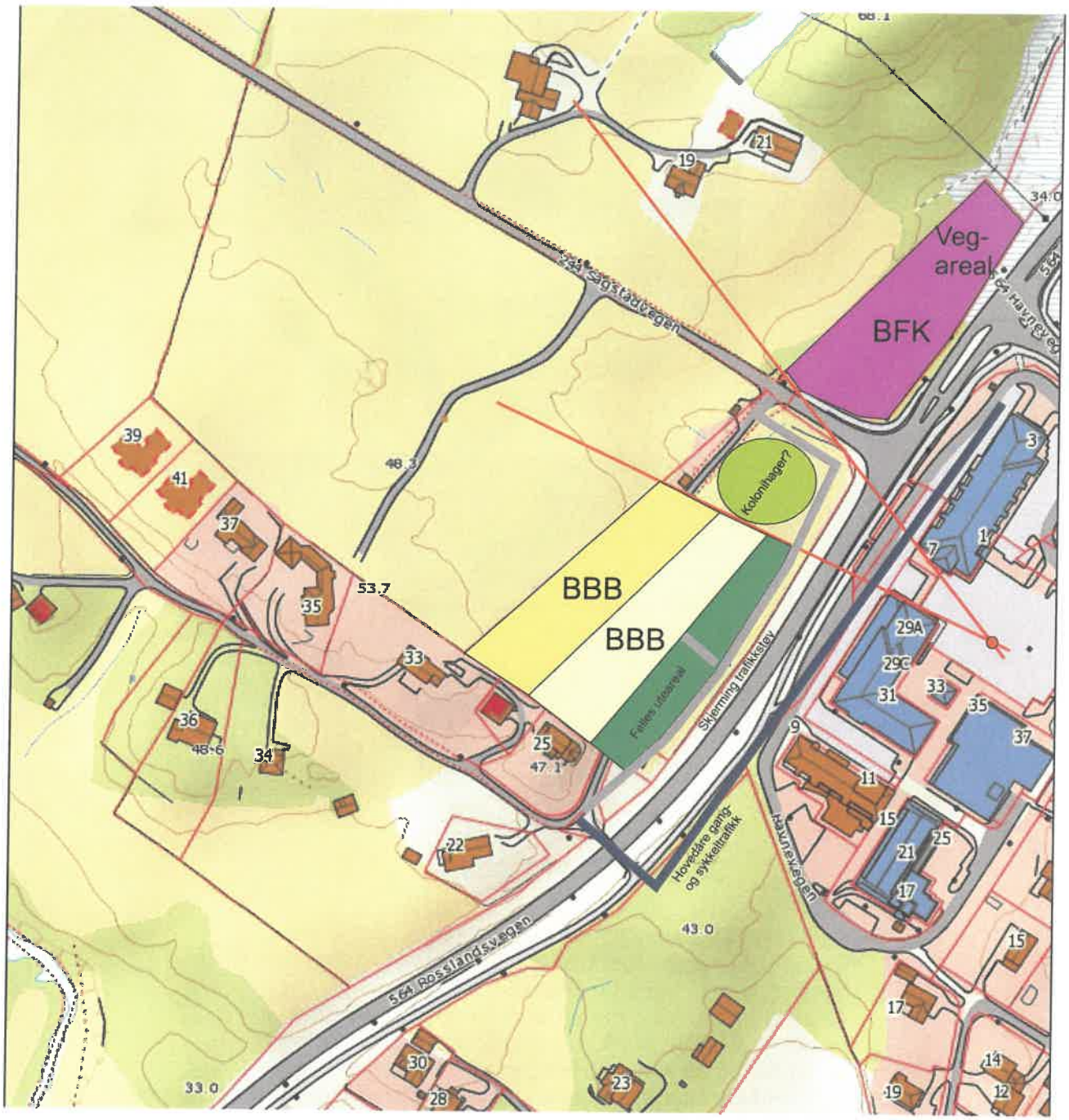
Problemet er at eiendommen vår ligger i tre soner, en del ligger innenfor B6, en del ligger innenfor plangrensene til Langelandskogen og en del ligger midt imellom. Det er synd at plangrensene ikke omfatter vår eiendom, men vi har forstått at det både ville forsinke og fordyre pågående prosjekt i Langelandskogen hvis man skulle utvide plangrensene nå.

Vi ber derfor om at det i områdereguleringen av Langelandskogen blir tatt hensyn en eventuell videre utbygging av vår eiendom. Den delen av 24/12 (BFK) som ligger innefor plangrensene kan f.eks. benyttes til kontorbygg e.l. som samtidig fungerer som støyskjerm for området mot nordvest. Den delen av 24/12 (BBB) som ligger delvis innenfor B6 ser vi for oss kunne brukes til rekkehus/lavblokk med grøntareal i støysonen. Denne delen an eiendommen ligger i umiddelbar nærhet av Frekhaug senter med gangbro over riksveien.

Med vennlig hilsen

Helge Langeland

Velegg:
- Kartskisse
- Fullmakt



Frekhaug og Langeland

Sentrumsutvidelse. Innspill

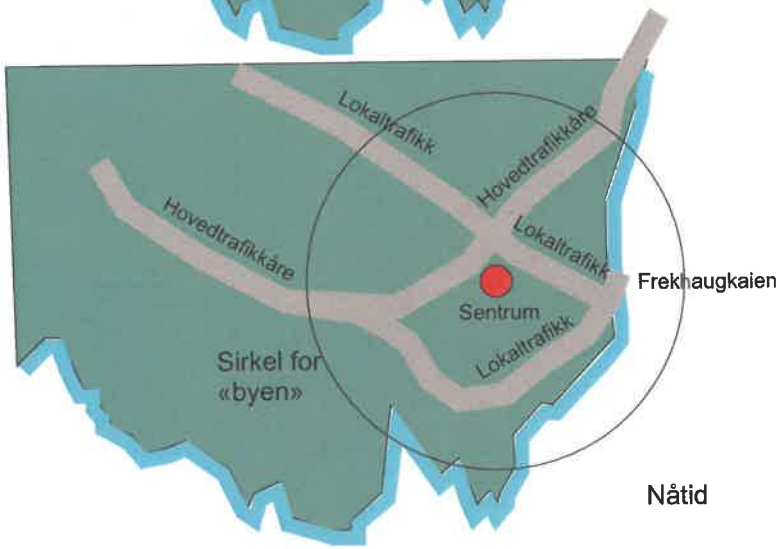
Forslag til disponering av areal på Langeland

ELU AS, Bergen den 23.10.2017

ERSTAD & LEKVEN
ERSTAD & LEKVEN UTBYGGING AS

ERSTAD & LEKVEN
ERSTAD & LEKVEN UTBYGGING AS

I gamle dager



Nåtid

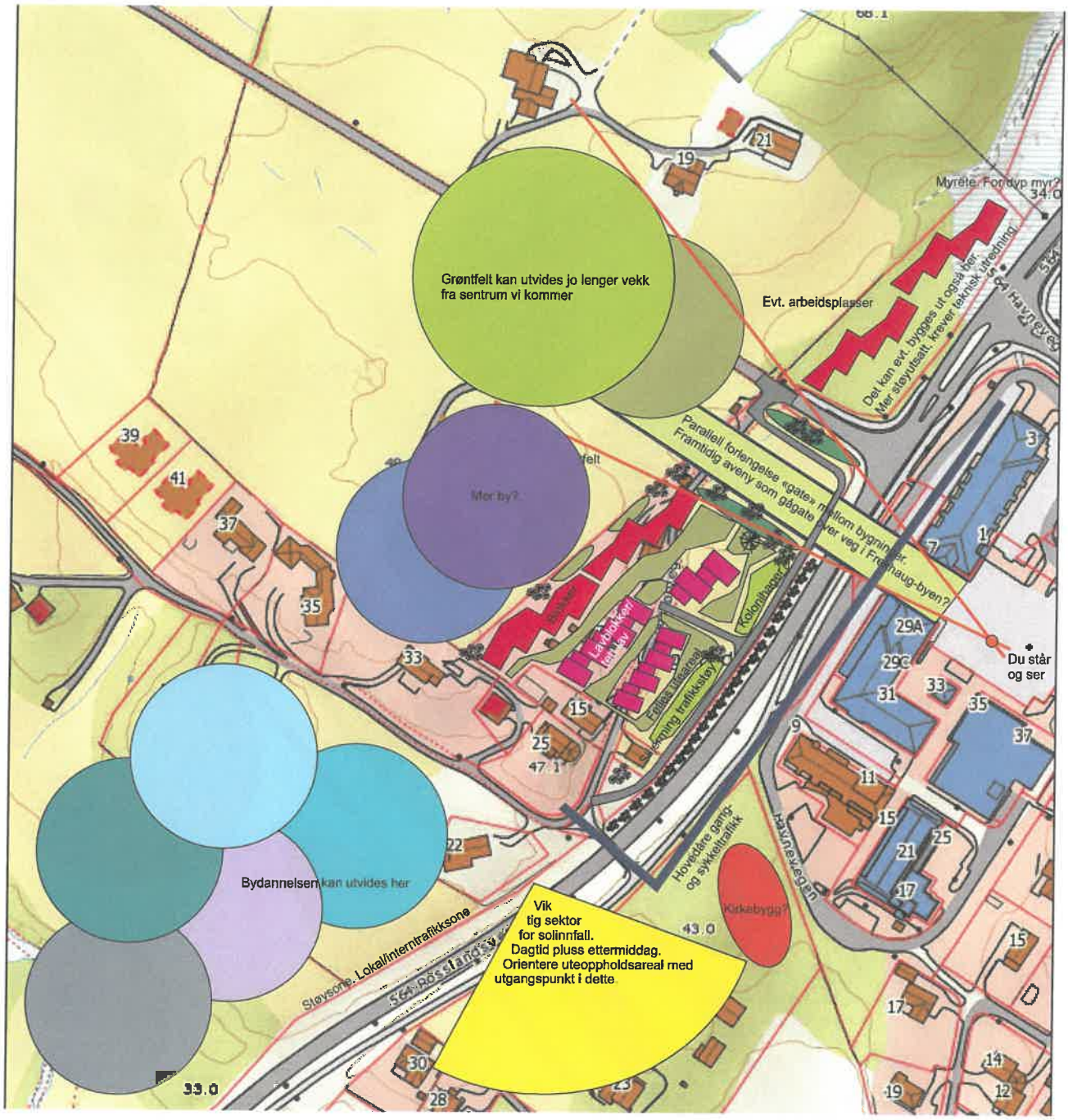
Søndre del av Holsnøy

Endring i trafikkmønster og vegsystem:
RV 564 ble bygget som tverrveg til Flatøy via Langeland til Mjåtveit. Vegen har en avskjærende virkning.
All sentrumsutvikling har så langt foregått på sørsiden av nyevegen. Det er nå mangel på sentrale tomter sør for vegen og sentrumsutviklingen vil derfor tvinge seg nordover.Med hensyn til gang- og sykkeltrafikk ligger områdene nord for rikvegen godt til, det er kort veg til sentrum. Områdene innenfor sirkelen er kommunens minst krevende med hensyn til transport/ kollektivt nærtilbud.

Frekhaug og Langeland

Sentrumsvekst og fortetning
Hovedsystem trafikk før og nå

ELU AS 11.2.2016



Frekhaug og Langeland

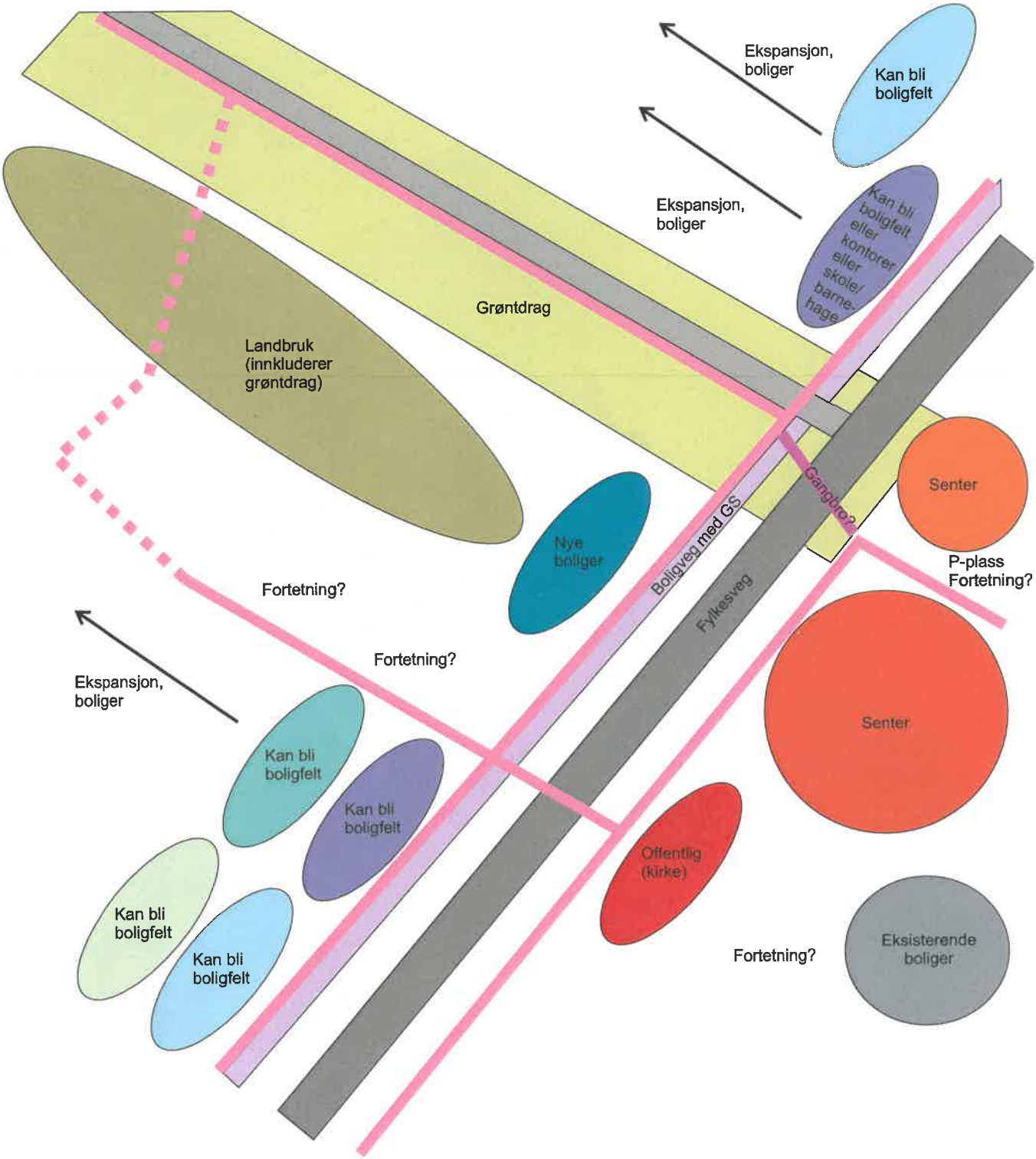
By eller bygd?

Litt rabling på kartet før oppstartsmøtet

ELU AS, Bergen den 10.2.2016

ERSTAD & LEKVEN

ERSTAD & LEKVEN UTBYGGING AS



Frekhaug og Langeland

Sentrumsvekst og fortetning
Skjematisk idèframstilling

ERSTAD & LEKVEN
ERSTAD & LEKVEN UTBYGGING AS

ELU AS 11.2.2016

Forhåndskonferanse

ERSTAD & LEKVEN
ERSTAD & LEKVEN UTBYGGING AS

Diverse stikkord til møtet:

1. Sentrum. Frekhaug blir småby.
2. Boliger og arealbruk. Slutt på eneboliger i sentrum.
3. Aktuelle grupper: Alle, men overvekt av eldre i blokk.
4. Bilens rolle.
5. Transportbehov.
6. Det offenlige. Sparer på fortetning der eldre bor i sentrum.
7. Funksjoner i nærheten: Kommuneadm. Butikker. Leger, tannleger, andre helsetilbud, trening, skole, barnehage, sykehjem, busstasjon mm.
8. Tomten: Solrik. Nært alle tjenestetilbud. Sikker gangveg.
9. Leiligheter: Heis, tilpasset rullestolbruk. For alle, hele livet.
10. Bør ses i større sammenheng. Vekstmuligheter for sentrum.
11. Det sosiale for eldre som flytter.
12. Eneboliger andre steder frigjøres. Mindre press på arealbruk.
13. Mulig vekstretning når andre arealer er benyttet.
14. Jordbruksarealer.

by?

Fra bygd til

Grønland. Mer grønt enn kaldt. 70-tallsbebyggelse.

Flyfoto 1961-62

Frekhaug og Langeland

Sentrumsvekst og fortetning

Temaer

ELU AS 11.2.2016

HopHus

ERSTAD & LEKVEN
ERSTAD & LEKVEN UTBYGGING AS

TraPez - først visualisert og deretter som bygget

KozMoz bygg 3 og 4 - først som bygget etterfulgt av visualisert bilde 2-3 år før

Erstad & Lekven Utbygging AS

Litt om referanseprosjekter

KnaZen i Knarvik - bygges nå

Fullmakt

Jeg gir følgende person fullmakt til å opptre på mine vegne vedrørende eiendommen 24/12 i Meland kommune.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt)			
Langeland Helge			
Fullmektigens adresse: (kontaktadresse)		Postnummer	Poststed /land
Høstølen 28		5918	Frekhaug
Telefon	Mobil	E-post	
95233342		helge.langeland@gmail.com	

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver):

Etternavn, fornavn	
Tonny Andre Langeland	
Fødselsdato	
15 07 86	
Sted og dato	Underskrift
Frekhaug 20/10-2017	Tonny Andre Langeland

Meland kommune

Plan, utbygging og kommunalteknikk

5918 FREKHAUG

Viser til motteke brev dat. 19.01.2017 vedk. Reguleringsplan for Fosse, gnr. 25/17,14 m.fl.

Øvrebøen byggefelt er eigar av gnr.25/136 Leikeplass og den skal derfor ikkje vera med i det nye byggefeltet, tiltakshavar Leif Jan Fosse.

Øvrebøen, 30.03.2017

Magne Eikevik

Magne Eikevik

NGIR

Multiconsult Norge A/S
Seksjon for Arealplan og utredning/Landskap
Nesttunbrekka 99
5221 Nesttun
Att. v/ Hèctor Pinä REF. 10200755-1

Saknr.:	*Kommune:*	*gbnr.*	*Gardsnamn:*
17-021	*Meland*		*Langelandsskogen og deler av Frekhaug Nord.*

Varsel om oppstart av planarbeid og utlegging av planprogram på offentlig ettersyn.

Dokumentliste:

Dok. nr.	Inn/ut	Dato	Avsendar/mottakar	Planstatus	Saksh.
	Inn	*12.12.2017*	Meland kommune v/Multiconsult	Varsel om oppstart av planarbeid	*H.O.K*

NGIR mottatt varsel om oppstart av planarbeid, og har følgjande merknader:

Stad- og tilkomst for henting av avfallsdunkar:
I Meland kommune (og NGIR området forøvrig) har kvart einskild hushald rett til å kunna setja fram opptil to dunkar (to fraksjonar) til levering av avfall kvar veke. Det er viktig at det vert sett av tilstrekkeleg areal for hentestad(ar) for dunkane. Ved fellesløysingar må behaldarar som gjev same volum pr. hushald veljast. Det bør vurderast moglegheit for nedgravde avfallsløysingar. I tillegg er det viktig at tilkomstvegen – til hentestaden – har tilstrekkeleg breidde og tåler tilstrekkeleg akseltrykk, slik at renovasjonsbilen kan nytta den. Hentestadar bør liggja i eit område som er plant, og renovasjonsbilen må kunna gjera operasjonar utan å vera til hinder for anna ferdsel. Renovasjonsbilen bør kunna snu ved hentestad, alternativt må ein ha gjennomkøyringsveg (for å unngå rygging). Leikeplass og liknande bør ikkje liggja i nærleiken av hentestadar. Tilkomstveg og snuplass bør ha fast toppdekke, og verta brøyt når det er snø og is.

Kjevikdalen 18. desember 2017

Henrik O. Kjøpstad

Henrik O. Kjøpstad
-kunderådgjevar -

Nordhordland og Gulen Interkommunale Renovasjonsselskap | Bankgiro: 1503 36 30139 | NO 856 167 402 mva
Lindåsvegen 1260 | 5956 HUNDVIN | telefon 56 34 33 10 | telefax 56 36 36 80 | e-post ngir@ngir.no

Trykt på resirkulert papir.

From: Internpost Bergen og omland
To: Pina-Barrios, Hector
Subject: Uttale frå Mattilsynet til varsel om planoppstart og planprogram til høyring: frist 30.01.2018 - Langelandskogen områdeplan
Date: tirsdag 2. januar 2018 13.39.26

Til

Multiconsult Norge AS
Seksjon for Arealplan og utredning/Landskap
Nesttunbrekka 99
5221 Nesttun
Att. v/ Héctor Piña

Sakstittel: Langelandskogen og deler av Frekhaug nord i Meland kommune - Planoppstart - Planprogram til høyring
Mattilsynet sitt saksnr: 2017/268673

Uttale frå Mattilsynet til varsel om planoppstart og planprogram til høyring: frist 30.01.2018 - Langelandskogen områdeplan

Mattilsynet syner til tilsendt varsel om planoppstart med vedlegg i e-post den 15.12.2017: LANGELANDSKOGEN OG DELER AV FREKHAUG NORD OMRÅDEREGULERINGSPLAN MED KONSEKVENSUTGREIING

Forskrift om vannforsyning og drikkevann (drikkevannsforskriften)
https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2016-12-22-1868 , seier mellom anna:
§ 26.Kommunens plikter
Kommunen skal i samsvar med folkehelseloven kapittel 2 ta drikkevannshensyn når den utarbeider arealdelen av kommuneplanen og reguleringsplaner, samt når den gir tillatelser etter relevant regelverk.

Vi ser av vedlagt planprogram for områdereguleringsplan med konsekvensutgreiing *pkt 8.5 VA-rammeplan*, sitat:

Det skal utarbeidast ein plan for vann- og avløp (VA-rammeplan) som viser eksisterande situasjon og kva som trengs for å stette den planlagde utbygginga med omsyn til vassforsyning, avløp, sløkkevatn og overvasshandtering.

Planarbeidet for kommunaltekniske anlegg må sikra at det er nok og trygt drikkevatn til dette utbyggingsområdet.

Mattilsynet ingen merknader til oppstart av områdeplanen.

Med venleg helsing

Odd Tøsdal
Mattilsynet, Region Sør og Vest, Avdeling Bergen og Omland

Telefon: 22 40 00 00
Felles postadresse: Mattilsynet, felles postmottak, postboks 383, 2381 Brumunddal
postmottak@mattilsynet.no

www.mattilsynet.no www.matportalen.no

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Ane Bysheim	FA - L12	18/86

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
05/2018	Ungdomsrådet	PS	18.01.2018

Planoppstart Langelandskogen områdeplan - ungdomsrådet

Vedlegg:
125720170004_Varslingsgrense_12.12.2017
12572017004_Varslingsbrev-12.12.2017
12572017004_Planprogram_2017-12-12.Høyringsutkast
Varsel om planoppstart og høyring av planprogram Langelandskogen områdeplan

Saksopplysningar:
Bakgrunn
I medhald av plan- og bygningslova (PBL) § 12-8 og § 12-9 vert det varsla oppstart av planarbeidet med konsekvensutgreiing for området Langelandskogen og delar av Frekhaug nord i Meland kommune. Forslag til planprogram er lagt ut til høyring og offentlig ettersyn. Planarbeidet skal utførast som eit offentleg-privat samarbeid mellom Meland kommune og Vest-land eiendom AS. Meland kommune er planmynde og Multiconsult Norge AS er plankonsulent.
Føremålet med planarbeidet
Mesteparten av Langelandskogen er sett av som utbyggingsområde i den gjeldande kommuneplanen sin arealdel (felt BT_2). Føremålet med planarbeidet og konsekvensutgreiing er å legge til rette for utvikling av Langelandskogen og delar av Frekhaug senter med service- og tenesteytande funksjonar, bustader, næring, og grøntstruktur. Langelandskogen, Lonena, Fossesjøen og Sagstad skal gjennom tilrettelegging i områdeplanen koplas saman og styrke området sin tettstadsidentitet. Områdeplanen skal legge til rette for fylgjande byggeformål: Ungdomskule/symjehall, omsorgsbustader, barnehage, bustader og næring/kontor. Kyrkje/kulturhus skal også vurderast som en del av planarbeidet.

Vurdering
Planen vert persentert for ungdomsrådet i møtet.

Folkehelse
Miljø
Økonomi

Konklusjon
Diskusjon og vedtak i møtet.

Framlegg til vedtak:

Skriv framlegg her

Ungdomsrådet - 05/2018

UR - behandling:
Kommuneplanleggar Kristin Nåmdal presenterte plan for medvirkning i møtet, og gjekk kort gjennom planens innhold.

UR - vedtak:
" Ungdomsrådet ser fram til å jobba vidare med plansaka om Langelandskogen, og vil gjerne bli invitert til eigein workshop."

25 JAN. 2018

Multiconsult Norge AS
Seksjon for Arealplan og utredning/Lan
Nesttunbrekka 99
5221 NESTTUN

Deres ref.: Att. v/ Héctor Piña REF. 10200755-1
Vår ref.11946926

Dato: 18.01.2018

Merknad til varsel om oppstart av planarbeid og offentleg ettersyn Langelandskogen Frekhaug Meland kommune

Vi viser til overnevnte varsel om oppstart av planarbeid datert 12.12.17

BKK Nett AS har etter energiloven områdekonsesjon i Meland kommune. Dette innebærer at vi etablerer og drifter strømnettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett). I tillegg har BKK Nett anlegg som er etablert etter anleggskonsesjon innenfor kommunen.

1. Felles for elektriske anlegg

Vi har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet som vist på vedlagte kart. Kartet kan brukes under følgende forutsetninger:

- Brukes kun som underlag for forespurt planarbeid
- Bør slettes etter bruk - husk at nettet endrer seg kontinuerlig
- Må ikke oversendes andre uten netteiers samtykke
- Må ikke anses som kabelpåvisning.

1.1 Adkomst og terrengendringer

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til våre anlegg. Det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg.

1.2 Inntegning på plankart

Vi gjør oppmerksom på at traseer for kabelanlegg i bakken ikke må inntegnes i plankartet. Vi viser i denne sammenheng til Forskrift om beredskap i kraftforsyningen § 6-2 og NVEs *Veiledning til forskrift om beredskap i kraftforsyningen*, pkt 6.2.5.

Arealer og eiendommer som brukes til, eller i fremtiden skal brukes til, transformatorstasjoner eller nettstasjoner, avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1500, jf vedlegg I til kart- og planforskriften.

1.3 Andre forhold

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert eventuelle kostnader til erverv av nye rettigheter. Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det BKK Nett har til de eksisterende traséene. Normalt er dette stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av plass til ny trasé og/eller nettstasjon(er).

Dersom det er aktuelt med alternativ energiforsyning til området, f.eks. fjernbåren varme, ønsker vi at dette avklares så tidlig som mulig, da dette påvirker behovet for elektrisk strøm.

Ved bygging i nærheten av elektriske anlegg gjøres det oppmerksom på at det ikke nødvendigvis er samsvar mellom hvilken avstand som er nødvendig for å komme under anbefalt utredningsgrense for magnetfelt og gjeldende byggeforbudsbelte.

2. Anlegg etablert etter områdekonsesjon (vanligvis distribusjonsnett)

Anlegg under 24 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon (jf. energiloven § 3-2). Omlegging av disse anleggene fordrer ikke søknad om endring av konsesjon, men en del hensyn må likevel ivaretas, ettersom anleggene er nødvendige komponenter i den lokale strømforsyningen.

2.1 Eksisterende høyspennings luftledning

Det må tas hensyn til høyspenningsluftledninger som ligger innenfor planområdet. Ledningene har et byggeforbudsbelte på totalt 16 meter, 8 meter målt horisontalt ut til hver side fra senter. Vi ber om at traseen med byggeforbudsbeltet registreres i planen som arealformål trasé for nærmere angitt teknisk infrastruktur, jfr. Plan- og bygningsloven § 12-5 nr 2 eller som en hensynssone (faresone).

2.2 Eksisterende høyspenningskabler

Høyspenningskablene som ligger innenfor planområdet, må tas hensyn til. Det viktigste er at det ikke planlegges bebyggelse over eller nært ved kabelgrøften slik at kabelanlegget kan utsettes for fare og fremtidig tilkomst til kabelanlegget hindres.

For øvrig bør utbyggingsområder/teknisk infrastruktur planlegges slik at høyspenningskabler ikke må flyttes. Når kabler flyttes, må disse kappes og skjøtes. Basert på en samfunnsøkonomisk vurdering bør slike skjøter reduseres til et minimum, da disse erfaringsmessig kan medføre større risiko for feilsituasjoner i nettet og en mer ustabil strømleveranse.

Det må bestilles kabelpåvisning for å få en nøyaktig kartfesting av kabelens plassering i terrenget.

2.3 Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende frittliggende nettstasjon

For å sikre strøm til nytt planområde, kan det bli aktuelt å sette av plass til å etablere en eller flere nye nettstasjoner i området. Kontakt vedrørende dette temaet rettes til BKK.

En nettstasjon ønskes plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisiktsoner. Størrelsen på nettstasjonen kan være opptil 15 m^2.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. Det stilles i slike tilfeller særskilte krav til utforming av rommet, samt til adkomst og ventilasjon m.v.

Det må tas hensyn til eksisterende nettstasjoner innenfor planområdet. For både nye og eksisterende nettstasjoner gjelder at disse må stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget.

Vi ser at det ofte dessverre ikke blir tatt hensyn til disse avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper problemer både for grunneiere og for nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Følgende må spesifikt ivaretas i plan med bestemmelser:

- Der BKK Nett angir behov for plassering av ny nettstasjon, må det reguleres et areal til slikt formål. Alternativt kan det tas inn i planbestemmelsene at nettstasjoner skal kunne etableres og innenfor hvilke reguleringsformål de kan plasseres. I siste tilfelle må det også tas inn i bestemmelsene de sikkerhetssoner som gjelder for nettstasjoner.

- Det er formålstjenlig om det i reguleringsbestemmelsene kan innarbeides en generell bestemmelse om at nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFR-område, samt på areal regulert til utbyggingsformål.
- Generelt er det 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner.

3. Andre forhold

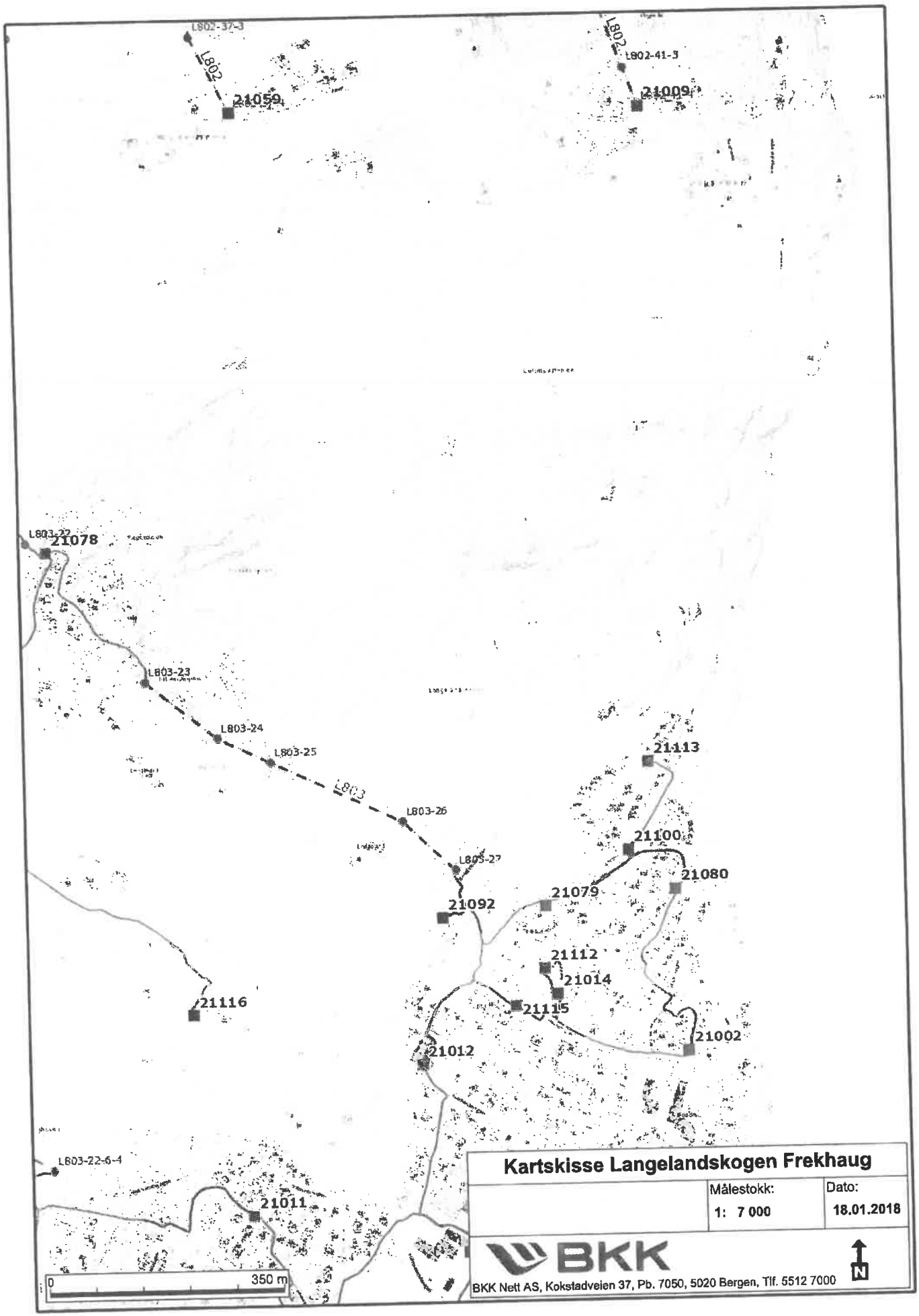
Vennligst ta kontakt dersom det skulle være spørsmål eller uklarheter når det gjelder tilpasning av våre anlegg i den nye reguleringsplanen.
Vår kontaktperson er: Jon Egil Einestrand, epost: jee@bkk.no, mobil 95 16 38 68

Vennlig hilsen
BKK NETT AS

Per Ivar Tautra
spesialrådgiver

Jon Egil Einestrand
seniorrådgiver

Vedlegg: Kartskisse


L802-37-3
L802
21059
L802
L802-41-3
21009
L803-22
21078
L803-23
L803-24
L803-25
L803
L803-26
L803-27
21092
21113
21100
21080
21079
21112
21014
21115
21002
21116
21012
L803-22-6-4
21011
0
350 m
Kartskisse Langelandskogen Frekhaug
Målestokk:
1: 7 000
Dato:
18.01.2018
BKK
BKK Nett AS, Kokstadveien 37, Pb. 7050, 5020 Bergen, Tlf. 5512 7000
N

Statens vegvesen

Multiconsult ASA - Bergen
Nesttunbrekka 99
5221 NESTTUN

Behandlande eining:	Sakshandsamar/telefon:	Vår referanse:	Dykkar referanse:	Vår dato:
Region vest	Marianne Skulstad / 55516253	17/226872-2	10200755-1	29.01.2018

Merknad til planprogram og oppstart av arbeid med områdereguleringsplan for Langelandskogen og delar av Frekhaug nord, Meland kommune

Vi viser til melding om oppstart av planarbeid for Langelandsskogen og delar av Frekhaug nord, samt høyring av planprogram for arbeidet.
Frist for merknad er sett til 30.01.2018

Om planarbeidet
Områdeplanen skal legge til rette for utvikling av Langelandsskogen og Frekhaug nord, med service- og tenesteytande funksjonar, bustader, næring og grønstruktur. Fylgjande byggeformål skal vurderast i områdeplanen: Ungdomsskule/symjehall, barnehage, omsorgsbustader, bustader, næring/kontor, kyrkje/kulturhus. Planprogrammet seier ikkje noka om omfang av utbygging til dei ulike formåla.

Delmål i planarbeidet er mellom anna å prioritera gode gang- og sykkelstrukturar, samt å etablera ein bustads- og infrastruktur som gir best mogleg vilkår for folkehelse.

Store delar av planområdet (184 daa) er sett av som utbyggingsområde i kommuneplanens arealdel, med føremål bustad og tenesteyting, medan delar av arealet er sett av til LNFR. Det skal utgreiast 2 ulike alternativ.

Vår rolle
Statens vegvesen sitt ansvar i planarbeidet er først og fremst knytt til arealbruken langs fylkesvegane, og innverknad på vegtrafikken. Vi har også ansvar for at føringar i Nasjonal transportplan (NTP), statlege planretningsliner for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging, vegnormalane og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringar vert ivaretekne i planlegginga. Til denne planen uttalar vi oss som forvaltar av fylkesveg på vegne av fylkeskommunen og som statleg fagstyresmakt med sektoransvar innanfor vegtransport.

Postadresse
Statens vegvesen
Region vest
Postboks 43
6861 LEIKANGER

Telefon: 22 07 30 00

firmapost-vest@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Nygårdsgaten 112
5008 BERGEN

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Statens vegvesen bed generelt om at følgjande tema blir tekne omsyn til i reguleringsprosessar:

- Plassering og utforming av naudsynte tiltak knytt til fylkesveg (kryss, avkøyrsler, busslommer, tilbod til mjuke trafikantar m.m.)
- Tilhøva for mjuke trafikantar mellom varsla planområde og nærliggjande målpunkt (t.d. busshaldeplassar, skule m.m.)
- Byggegrenser til fylkesveg
- Vegtrafikkstøy
- Vegtekniske teikningar må inngå i plandokumenta dersom planen føreset endring av fylkesveganlegget

Planavgrensing og tilpassing til pågåande planarbeid

Varsla planområde er 322 dekar stort, og ligg nord og nordvest for Frekhaug sentrum. Det strekk seg frå Sagstadvegen i sør til Fossesjøen i nord. Plangrensen for områdeplanen overlapper delvis med to pågåande planarbeid hos Statens vegvesen, begge tilknytta Nordhordlandspakken:

- Fv. 564 Frekhaugkrysset, inkl. utbetring av fv. 244
- Fv. 245 Fosse - Moldekleiv

Endeleg skilje mellom plangrensene for dei to reguleringsplanane vil avklarast mellom partane undervegs i planarbeidet.

I Frekhaug-området vert det gjort ein samla vurdering av kopling mellom fv. 564 og fv. 244, trygge aksar for mjuke trafikantar og kollektivløysing ved Frekhaug sentrum, vurdert mot ny terminal som vert planlagd på Flatøy.

Områdeplanen for Langelandsskogen må ta omsyn til og gjere tilpassingar til vegsystemet som vert planlagd i dei pågåande planarbeida for fv. 564, fv. 244 og fv. 245. Det vil difor vere naudsynt med fortsatt godt samarbeid om planløysingar, og vurdering av riktig avgrensing mellom planarbeida.

Det må påreknast at areal til rigg- og anleggsverksemd ved bygging av fylkesveganlegget vil legge mellombels beslag på delar av arealet i plan for Langelandsskogen.

Vi vil elles gjere merksam på at Hordaland fylkeskommune planlegg å gjere arkeologiske registreringar ved Frekhaug sentrum våren 2018, inkludert i sørvestlege delar av Langelandsskogen.

Tilkomst til planområdet

Hovudtilkomst til planområdet bør vere frå fv. 244 Sagstadvegen, nær kryss med fv. 564 Rosslandsvegen. Det kan i tillegg vurderast tilkomst frå kommunal veg Fosse (via fv. 245 Ådlandsvegen). Det bør vere gjennomgåande tilbod for gåande og syklande gjennom heile planområdet.

Tema som skal utgreiast

Kapittel 8.2 i planprogrammet omhandlar kva tema som skal greiast ut i planarbeidet. Statens vegvesen er nøgd med at kommunen vil greie ut mellom anna universell utforming, støy, trafikk- og transportbehov og energi og klima.

Statens vegvesen meiner at ein trafikkanalyse for dei ulike alternativa vil vere nyttig når tema trafikk- og transportbehov skal greiast ut. Ei trafikkanalyse gir grunnlag for å forstå planforslagets verknader på vegnett og for vegtransport. Utgreiinga skal synliggjøre verknader på trafikantars trafikktryggleik, trafikkmønster, transportmiddelbruk, miljø, natur og klima/samfunnssikkerhet. Del av desse utgreiingane vil være støyutgreiing, vurdering eller berekning av luftkvalitet og eventuell kartlegging av flaum- og skredfare. ROS-analysen skal beskrive avbøtande tiltak.

Mobilitet og akseptabel gangavstand

Statens vegvesen ser positivt på at Meland kommune vil vektlegge løysingar som gjer det attraktivt å gå, sykle og bruke kollektivtransport, og som reduserer behov for bruk av privatbil. Dette er i tråd med nullvekstmålet for personbiltrafikken i byområda. I samband med dette må ein i planarbeidet gjere reie for korleis utbygginga byggjer opp om nullvekstmålet, mellom anna gjennom grad av utnytting og tilrettelegging av infrastruktur. Etter vårt syn bør dette innarbeidast i planprogrammet.

I kapittel *4.12 Kommunikasjon* i planprogrammet står det oppgitt ein akseptabel gangavstand på 500 meter for vaksne (illustrasjonen visar 600 meter) og 300 meter for born. Etter vårt syn er dette svært lite om ein skal leggje til rette for gange som transportform. Vi viser til at i den nasjonale reisevaneundersøkinga 2013/14, er gjennomsnittleg lengde på reiser til fots 2,2 km, og 79 prosent av alle reiser under 500 meter går til fots. I *Regional plan for attraktive senter i Hordaland* står følgjande: «I tettstaden rundt eit senter blir gåavstand gjerne rekna som 1 km og sykkelavstand som 5 km.» På grunnlag av dette meiner vi at Meland kommune bør legge til grunn ein vesentleg lenger gangavstand enn omtalt i planprogrammet.

Når ein skal etablere attraktive løysingar for syklistar er det viktig å ha trygg og tørr sykkelparkering nær ulike servicefunksjoner og målpunkt. Dette bør inn i føresegnene til planen, og ein bør talfeste eit minimumstal som syner kommunens målsetning om fleire syklande.

Trygg veg til skule og idrettsanlegg

Når det blir etablert nye bustadområder må ein sikre trygg skuleveg langs den naturlege gangtrasèen til næraste barneskule, i dette tilfellet Sagstad skule. For Langelandsskogen er den naturlege gangaksen til Sagstad skule langs fv. 244, der Statens vegvesen no utarbeider detaljreguleringsplan som inkluderer tilbod til gåande og syklande. Det er førebels inga finansiering til gjennomføring av dette tiltaket.
I plan for Langelandsskogen må det settast krav om rekkefølgje, slik at skulevegen er ferdig bygd før det vert gitt løyve til igangsetting av bustadbygging.

Kryssing av fylkesveg 564
I føresegn § 1.4.6 i kommuneplanens arealdel står det: «Langs hovudvegen FV 564 skal kryssing av gang- og sykkeltrafikk i utgangspunktet skje planfritt.»

Statens vegvesen er kjent med at Meland kommune ønskjer å ha kryssing i plan i sentrale områder i Frekhaug. Vi vurderer at dette kan tillates i området som ligg nær opp til rundkøyringa som vert panlagd. Her vil fartsnivået vere lågt. Ved kryssing av fv. 564 lenger nord/aust må kryssinga utformast planskilt.

Byggegrenser langs veg
Fylkesveg 564 Rosslandsvegen har haldningsklasse 2 i *Rammeplan for avkøyrsler og byggjegrenser på riks- og fylkesvegar i Region vest.* I slike områder legg vi normalt til grunn ei byggegrense på 50 meter frå vegens midtlinje. Etter ei konkret vurdering ber vi om at byggegrensa vert sett til 30 meter i områdeplanen.

Dersom ein i områdeplanen legg til rette for aktivitet og målpunkt som vendar seg mot fv. 564, bør ein vurdere trong for fortau på nordsida av fylkesvegen.

Vidare samarbeid
Statens vegvesen meiner at planprogrammet er eit godt utgangspunkt for planarbeidet for Langelandsskogen. Vi ber om at det vert gjort nokre mindre endringar, som stør opp under kommunens ambisjonar for planarbeidet.

Vi ser fram til eit godt samarbeid vidare om plansakene i området.

Plan- og forvaltningsseksjon Bergen
Med helsing

Sindre Lillebø
seksjonssjef

Marianne Skulstad
senioringeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ingen handskrivne signaturar.

Kopi
Fylkesmannen i Hordaland, Postboks 7310, 5020 BERGEN
Hordaland fylkeskommune, Postboks 7900, 5020 BERGEN
Meland kommune, Postboks 79, 5906 FREKHAUG

HORDALAND FYLKESKOMMUNE
REGIONALAVDELINGA
Seksjon for plan - REG AVD

MULTICONSULT ASA
Postboks 265 Skøyen
0213 OSLO

Dato: 01.02.2018
Vår ref.: 2017/17769-6
Saksbehandlar: hanengu
Dykkar ref.:

Fråsegn til varsel om oppstart av områdereguleringsplan for Langelandsskogen - Meland kommune

Vi viser til brev datert 12. desember 2017 om oppstart av arbeid med områderegulering for Langelandsskogen med planprogram. Hovudføremålet med reguleringa er å legge til rette for utvikling av Langelandskogen og delar av Frekhaug senter med service- og tenesteytande funksjonar, bustader, næring og grønstruktur. Føremålet er i hovudsak i samsvar med kommuneplan der området er sett av til sentrumsføremål. Kommunen har vurdert at planen utløyser krav om konsekvensutgreiing.

Hordaland fylkeskommune vurderer planprogrammet ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar.

Vurdering og innspel

Kulturminne og kulturmiljø
Hordaland fylkeskommune har vurdert saka som regional sektorstyresmakt innan kulturminnevern. Vi vil minne om at dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø skal gjerast på eit tidleg stadium i all arealplanlegging. Vi ber om at eventuelle kulturminneinteresser vert omtalte, verneverdiane vurderte og teke omsyn til i det vidare planarbeidet.

Automatisk freda kulturminne
Vi har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne i området. Den 11.01.18 vart det gjennomført ei kulturhistorisk synfaring i planområdet. Det vart ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne, og potensial for nye funn vart vurdert til å vera lågt i den nord-austre delen av planområdet. Deler av planområdet inngår i ein pågåande planprosess Frekhaugkrysset – Fv564 og 244 , der det skal det utførast arkeologiske registreringar våren 2018. Dersom det blir gjort funn av freda kulturminne i samanheng med denne registreringa må dette takast omsyn til i den vidare planprosessen.

Nyare tids kulturminne
Det er kjend fleire SEFRAK-registrerte bygg i planområdet (id.- 1256-0205-143, id.- 1256-0205-144 og id.- 1256-0205-137), dvs. at dei er bygd før 1900. Nokre av dei, er enda eldre. Dei første skriftleg kjelder viser at området var del av jordegodset til Munkeliv kloster i 1400-talet. Området ved Langeland er eit intakt kulturlandskap med åker, eldre bygningar, steingardar og vegen. Det må vurderast om nokre av kulturminne bør få ei omsynssone H570, der ein sikrar kulturmiljø og einskilde kulturminne knytt opp mot landskap. Hordaland fylkeskommune ber om at kulturminne innafor planområdet vert omtalte, verneverdiane vurderte og dei vart teke omsyn til i planen.

Samferdsel

Byggegrenser og avkøyrsler

Planområdet har ein sentral plassering med kort veg til kommunesenteret Frekhaug. Området grenser til FV 564, og som vegeigar vil samferdselsavdelinga minne om at «Rammeplan for avkjørsler og byggegrenser» er retningsgivande for kommunane i reguleringsplanar som omhandlar fylkesveg. Vi viser til Statens vegvesen sine vurderingar om å sette byggegrensa til 30 meter. Vidare aukar risikoen for trafikkulykker med aukande tal på avkøyrsler. Av omsyn til trafikktryggleik er det difor eit mål å kunne avgrense og om mogeleg redusere talet på avkjørsler og i størst mogleg grad unngå nye påkoplingar til hovudvegnettet. Når det gjeld tilkomst til planområdet og påkopling til fylkesveg viser samferdselsavdelinga til Statens vegvesen sine vurderingar.

Kollektiv

Det er fleire pågåande planer i området som må sjåast i samanheng med områdeplanen for Langelandsskogen. Sentrale planer er områdeplan for Frekhaug sentrum og reguleringsplan for Frekhaugkrysset. Ny terminal og innfartsparkering er under planlegging på Flatøy, og endeleg plassering og utforming er ikkje landa. I planprogrammet kjem det ikkje fram i kva omfang det er tenkt utbygd og kor plasseringa av dei ulike funksjonane er tenkt. Målsettinga er å prioritere gode G/S- løysingar og tilkomst til kollektivtilbod, og det er positivt. Samstundes er det vanskeleg å vurdere ein slik intensjon når informasjon om arealdisponering og lokalisering av til dømes bustader og servicefunksjoner er mangelsfull. Langs Fv 564 er det i dag ikkje kollektivhaldeplass mellom Frekhaug terminal og Fossesjøen og det bør vurderast om det skal vere kollektivtilbod mellom desse stadene. Effektiv og trygg tilkomst til kollektivtilbod for mjuke trafikantar vil uansett vere viktig for å fremje dei miljøvenlege reisealternativa.

Sykkel og gange

Meland kommune har gjennom BYR-prosjektet fått vurdert ulike sykkelstrekningar langs hovudvegnettet. Fv 564 frå Mjåtveit og til Knarvik inngår i dette prosjektet, og det inneber at kommunen har nyttig kunnskap om korleis sykkeltilhøva er i dag og på kva delar av strekninga som bør utbetrast. Dette er kunnskap som bør takast med i det vidare i mobilitetsarbeidet for Langelandsskogen. Vidare bør føresegna gjenspeile kommunen sin vilje til å satse sykkeltilrettelegging, mellom anna gjennom krav til trygg og tørr sykkelparkering.

Senter- og tettstadsutvikling

Frekhaug er eit viktig kommunesenter per i dag, og vi også vere eit viktig lokalsenter i den framtidige Alver kommune og fylkeskommunen er positiv til ei utvikling av området. Regional plan for attraktive senter i Hordaland (senterplanen) har som overordna mål at sentera skal utformast slik at dei er attraktive å vere, bu og drive næring i. Vidare seier delmåla:

- Sentrum skal ha god balanse mellom handel, private og offentlege tenester, kulturtilbod og bustader
- Sentrumsområdet skal vere tett utbygd innanfor ein gangbar kjerne
- Sentrumsutvikling skal byggje på stadens historie, særpreg og landskapstrekk
- Sentrum skal ha høg arkitektonisk kvalitet og inkluderande møteplassar
- Sentrum skal ha gode parkar, leikeplassar og allment tilgjengeleg areal for fysisk aktivitet

Vi vil også vise til *Retningslinjer for arealplanar i sentrumsområde* som er å finne i kapittel 2 i den regionale planen, og ber om at dei vert lagt til grunn for planlegginga.

Frekhaug har eit godt potensiale for sentrumsattraktivitet i form av byliv, med bakgrunn i sin avgrensa og kompakte struktur. Områdereguleringa er ein unik sjanse til å skape eit levande og urbant senter der dei mjuke trafikantane og gatelivet står i sentrum. Eit viktig grep er å planlegge for mest mogleg bilfri kommunikasjon, der kollektiv, sykkel og gange er i fokus. Utviklinga av levende og attraktive sentrum er et langsiktig arbeid, men det er heilt grunnleggande at vert stilt krav til planløysingar som gjer det til ein triveleg stad å bu, arbeide, ferdast og opphalde seg.

Planavgrensning
Planområdet er avgrensa etter sentrumsføremål i gjeldande kommuneplan og dekker eit rimeleg stort område.Føresetnaden for at eit senter skal fungere optimalt er at flest mogeleg tilbod og funksjonar er lokalisert innanfor ein gangbar kjerne, det er difor avgjerande at kommunen fastset kva som skal vere utstrekninga av sentrumsområdet. Regional plan for attraktive senter (Senterplanen) legg opp til at sentrumsutstrekning skal fastsetjast i kommuneplan eller i reguleringsplan for sentrum og at sentrumsområde skal regulerast heilskapleg i offentleg regi.

Hordaland fylkeskommune meiner kommunen bør avgrense *sentrumsområdet* gjennom arbeidet med områdeplanen. Kva som er gangbart må tilpassast lokale tilhøve avhengig av gangnett, terreng, urbane kvalitetar og attraktivitet for gåande, men senterplanen har som utgangspunkt at dette er 600m frå ytterkant til ytterkant i kommunesenter. Planområdet strekker seg også på tvers av fylkesveg 564, noko som gir utfordringar i å knytte dei ulike områda saman på ei hensiktsmessig måte. Planarbeidet må ha stort fokus på å legge til rette for gode kryssingsmogelegheiter for mjuke trafikantar.

Det kan være nyttig å gjere nokon enkle volumberekningar av det faktiske potensiale for vekst innanfor planavgrensinga som er skissert og halde dette opp mot ønska folketals- og næringsutvikling i Meland. Hordaland fylkeskommune meiner det kan vere aktuelt å differensiere planområdet i ulike utviklingssoner, *eksempelvis* ei sone der stadlege kvalitetar har forrang føre vekst, ei sone der fortetting og transformasjon er prioritert, og til slutt ei sone for grønstruktur.

Senterstruktur og handel
Senterplanen erstattar *Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre* når det gjeld føresegner for lokalisering av handel. Den regionale planen har både føresegn (4.1) og retningsliner (4.2 – 4.6) når det gjeld etablering av handel. Føresegna definerer dei krav som må oppfyllast. Retningslinene gir rettleiing om prosess og sakshandsaming knytt til handelslokalisering.

Etter føresegna er nytt bruksareal for handel berre tillatt i senter definert i regional eller kommunal plan og skal vere innafor sentrumsutstrekninga. Dersom nytt eller samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan overstig 3000 m^2 krevst det samtykke frå fylkeskommunen. Det blir kravd handelsanalyse for å vurdere samtykke. Vi rår til at parallelt med handsaming av spørsmålet om utlegging av planforslag på høyring og til offentleg ettersyn, handsamar kommunen si tilråding om samtykke til nytt handelsareal i planen.

Meir informasjon
Meir informasjon om plantema, rettleiarar og statistikk/kart kan ein finne på nettsidene våre www.hordaland.no/plan/.

Oppsummering
Hordaland fylkeskommune ber om at planarbeidet legg særleg vekt på senterstruktur, senterutvikling og handel, sykkel og gange, kollektivtransport.

Eva Katrine R. Taule
fagleiar kommunal plan

Hans-Christian Engum
seniorrådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Saksbehandlar:

Hans-Christian Engum, Seksjon for plan - REG AVD, REGIONALAVDELINGA

Gunhild Raddum, transportplanseksjonen, SAMFERDSELSAVDELINGA

Sigrun Wølstad, fylkeskonservator, KULTUR- OG IDRETTSAVDELINGA

Noregs
vassdrags- og
energidirektorat
NVE

Multiconsult AS - Bergen
Nesttunbrekka 99
5221 NESTTUN

Vår dato: 05.02.2018
Vår ref.: 201710111-2
Arkiv: 323
Dykkar dato: 15.12.2017
Dykkar ref.: 10200755-1

Sakshandsamar:
Toralf Otnes
22959527/toot@nve.no

Innspel til varsel om oppstart av arbeid med områdereguleringsplan for Langelandskogen og deler av Frekhaug nord - Meland kommune

Vi syner til brev datert 12.12.2017. Saka gjeld varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Langelandskogen og deler av Frekhaug nord. Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for service- og tenesteytande funksjonar, bustader, næring og grønstruktur.

Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormynde innanfor saksområda flaum- og skredfare, ålmenne interesser i vassdrag og grunnvatn, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og rettleiing om korleis desse saksområda skal takast omsyn til ved utarbeiding av arealplanar etter plan- og bygningslova (pbl).

Ved oppstart av planarbeidet rår vi til å nytte følgjande rettleiar og verktøy:

- NVE sine karttenester syner oppdatert informasjon om flaum- og skredfare, vassdrag og energianlegg innanfor det aktuelle planområdet.
- NVE rettleiar 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innan NVEs saksområder i arealplanlegging skildrar korleis desse interessene bør takast i vare i planen, slik at ein unngår motsegn.
- NVE si sjekkliste for reguleringsplan kan være eit nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområde er vurdert.
- Fleire nyttige rettleiarar og verktøy finnast på www.nve.no/arealplan.

Innanfor planområdet ligg nokre mindre aktsemdområde for snøskred. Dette tilseier at det er naudsynt å nytte fagkyndig kompetanse til å vurdere skredfaren i området. Vi meiner også andre skredtypar kan vere aktuelt å vurdere i planområdet sjølv om desse ikkje vert fanga opp i aktsemdkart.

NVE har utarbeidd ei prosedyreskildring for identifisering, vurdering og kartlegging av skredfare i bratt terreng ved utarbeiding av arealplanar. Vi oppmodar om å nytte prosedyren så langt som det er naudsynt for å avklare skredfaren i området. Til prosedyreskildringa er det kopla to rapportmalar som kan nyttast i arbeidet.

Planen skal legge til rette for tett utbygging i det som no er naturområde. Utbygging som gir ein vesentleg del harde og tette flater kan auke farten på avrenninga av vatn og gi spissare og høgare flaumtoppar nedstraums. Vatn frå feltet må krysse Roslandsvegen i røyr/kulvert før det når sjøen. I

planområdet sin sørvestlege kant går vatnet under vegen i kulvert, gjennom eit myrområde, før det ser ut til å forsvinne i røyr/kulvert under det tettbygde Frekhaug.

I tillegg til fare for endra avrenningstilhøve på grunn av utbygging av naturområdet vil venta klimaendringar endre dei vassmengdene som må handterast. Hyppigare episodar med ekstremnedbør har ført og vil ytterlegare føre til auka skadar som følgje av overvassflaumar. Tilstopping av bruer og kulvertar kan føre til at flaumvatnet tek nye vegar på overflata langt unna naturlege bekkelaup, og gi store skadar på bygningar nedanfor. For alle vassdrag med nedslagsfelt mindre enn ca. 100 km² må en rekne med minst 20 % auka flaumvassføring i løpet av dei neste 50 – 100 år. Inntil vidare tilrår ein eit klimapåslag på minst 40% på regnskyll som varar under 3 timar, jf. Klimaprofil Hordaland.

I arbeidet med planen må det leggast vekt på grep som drygar avrenninga slik at utbygginga ikkje fører til auka fare for flaumskadar nedstraums.

Med helsing

Brigt Samdal
regionsjef

Toralf Otnes
senioringeniør

Dokumentet vert sendt utan underskrift. Det er godkjent etter interne rutinar.

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland
Meland kommune

Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Vår dato
05.02.2018
Dykkar dato
15.12.2017

Vår referanse
2017/15366 421.4
Dykkar referanse

Multiconsult AS
Nestunbrekka 99
5221 NESTTUN

Uttale til oppstartsmelding for områderegulering av Langelandsskogen og deler av Frekhaug Nord - Meland

Vi viser til oversending 15.12.2017 med melding om oppstart av planarbeid med konsekvensutgreiing for området Langelandskogen og delar av Frekhaug nord, i Meland kommune. Vi har fått utsett frist for uttale til 06.02.2018.

Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av Langelandskogen og delar av Frekhaug senter med service- og tenesteytande funksjonar, bustader, næring, og grønstruktur. Langelandskogen, Lonena, Fossesjøen og Sagstad skal gjennom tilrettelegging i områdeplanen koplast saman og styrke området sin tettstadsidentitet. Områdeplanen skal legge til rette for følgjande byggeformål: Ungdomskule/symjehall, omsorgsbustader, barnehage, bustader og næring/kontor. Kyrkje/kulturhus skal også vurderast som en del av planarbeidet.

I kommuneplanen si arealdel er området sett av til kombinert busetnad og anleggsføremål, sentrumsføremål og LNF-føremål.

Det er lagt opp til to utgreiingsalternativ i konsekvensutgreiinga:

• **Alternativ 0**: Offentleg tenester lokaliserast innanfor godkjent byggeformål enten aust for Fv. 564 eller innanfor det kombinerte byggeformålet i Langelandskogen. Tiltak i tråd med dei arealformål som er avsett i gjeldande kommuneplan arealdel. Det vert ikkje planlagt utbygging på LNFR-områda i sør (24/1) og i nord (25/140 og delar av 24/4).

• **Alternativ 1**: Alternativet tar utgangspunkt i moglegheitstudien. LNFR området i sør vert nytta som byggeland, samt noko av LNFR i nord.

Fylkesmannen sine merknader
Vi meiner at planprogrammet er godt gjennomarbeida og fangar opp dei viktigaste problemstillingane. Vi har likevel nokre merknader til planprogrammet.

Landbruk
Fylkesmannen vil peike på at området i sør som ligg som LNF område i arealdelen av kommuneplanen i stor utstrekning er fulldyrka jord. Ved første offentleg ettersyn av

kommuneplanen i 2014 låg LNF-området i sør inne som del av byggeområdet (S1 no BT2). I vår uttale datert 13.12.2014 skriv vi:

Senterområdet S1 som ligg i planen, er svært stort. Det er viktig at dette området ikkje vert ei utflyting av sentrumsområdet på Frekhaug på kvar si side av vegen, jf. ovanfor. På synfaringa 30. september spelte vi inn til kommunen at arealet burde avgrensast slik at innmark og tunet på gnr. 24 bnr. 1 vert tatt ut, for å sikre landbruksinteressene. Kommunen var einig i at det ville vere betre å legge formålsgrensa i markslagsgrensa. Sjå også det som er sagt om dette området ovanfor.

- *Fylkesmannen legg til grunn at avgrensinga for område S1 mot dyrka mark vert lagt i føremålsgrensa på markslagskart.*

  Dersom dette vert gjort er det ikkje grunnlag for å fremje motsegn til avgrensinga.

Etter dette vart området som no skal vurderast som byggeområdet lagt som LNF-område i kommuneplanen. Vi vil også gjere merksam på at dei nasjonale jordevernmåla har verte skjerpa sidan kommuneplanen vart vedtatt. I dag er det nasjonale målet for jordvern at ein på landsbasis ikkje skal omdisponera meir enn 4000 dekar, mot 6000 dekar då kommuneplanen vart vedtatt.

Vi vil også peike på at det sørlege område i områdeplanen er kartlagt som kjerneområde landbruk i temakart som er lagt ved kommuneplanen.

Fylkesmannen er kritisk til å opne for utbygging på landbruksarealet sør i planområdet.

Nasjonale retningsliner, føringar og forskrifter
Vi gjer dykk merksam på at Rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging er erstatta av Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Desse må leggast til grunn ved vidare arbeid med planen.

For å sikre god framdrift i planprosessane deltar Fylkesmannen gjerne på møte saman med kommunen dersom det er ønskjeleg for å avklara vesentlege regionale og nasjonale interesser tidleg i planarbeidet.

Vi ønskjer lykke til vidare med planarbeidet !

Med helsing

Kjell Kvingedal
avdelingsdirektør

Egil Hauge
fagdirektør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Meland kommune	Postboks 79	5906	Frekhaug
Statens Vegvesen, Region Vest	Postboks 43	6861	LEIKANGER
Hordaland fylkeskommune	Postboks 7900	5020	Bergen