



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Utval for areal, plan og miljø	
	Alver kommunestyre	

Sakshandsamar:	Plan og byggesak			Lennart Falkenberg-Arell	
Avgjerslemynde:		Arkivnr.:	21/6328	Klassering:	

2 gongs handsaming - Områdereguleringsplan for Langelandskogen. PlanID 125620170004

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Langelandskogen, PlanID 125620170004, som vist på plankart sist datert 8.5.2023 og med føresegner av revisjonsdato 11.5.2023. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12-12.».

Bakgrunn

Alver kommune legg fram forslag til områdereguleringsplan for Langelandskogen. Planarbeidet er forankra i kommunedelplan for Meland 2015-2026 (KDP- Meland). Planområdet er ca. 269 daa og ligg nord for Frekhaug sentrum, i foten av turmålet Storeknappen. Det strekk seg frå Sagstadvegen i sør til Fossesjøen i nord. Område omfattar jordbruksareal, eit tun, skogareal og utmark med nokre populære stiar som går opp mot Storeknappen. Aust for Rosslandsvegen (Fv. 564) er det inkludert naudsynt infrastruktur for å sikra ei god kryssing for mjuke trafikantar over fylkesvegen mellom planområdet og Frekhaug sentrum.

Føremålet med planforslaget er å legge til rette for utvikling av Langelandskogen, med service- og tenesteytande funksjonar, bustadar og grøntstruktur. Planen er dimensjonert til at det kan byggast inntil 670 einingar i område. Det er detaljreguleringskrav for alle områder, planen opnar opp for at fleire felt kan regulerast saman. Langelandskogen, sentrum, Fossesjøen, Storeknappen og Sagstad skal gjennom tilrettelegging i områdereguleringsplanen koplast saman og styrka området sin tettstadsidentitet. Planforslaget er utarbeida gjennom eit offentleg-privat samarbeid mellom tidlegare Meland og dagens Alver kommune og Vestland eigedom, der Multiconsult AS er plankonsulent.

For nærare opplysningar om planforslaget vert det vist til planomtalen (nr. 3) og saksframstilling til 1. gongs handsaming i APM, som ligg vedlagt saka (nr. 22).

Offentleg ettersyn og høyring

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i Utval for areal, plan og miljø (APM) 8.12.2021, som sak 173/21. APM vedtok då å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn i medhald av Plan- og bygningslova §12-11.

Planforslaget var til offentlig ettersyn og høyring i tidsrommet 13.12.2021 – 14.2.2022. Det kom 11 merknader til planforslaget frå private grunneigarar/naboar/lag/organisasjonar medan det kom inn 12 uttalar frå offentlege høyringsinstansar. Kommunedirektøren sin kommentar går fram av merknadsskjema under vedlegg 14. Alle uttalar og merknadar ligg i sin heilheit vedlagt saka under vedlegg 23.

Vurdering

Kommunedirektøren viser i hovudsak til sine vurderingar av saka som kjem fram i saksframlegget til 1. gongs handsaming av planen (nr.22) og til merknadsskjema (nr. 14) der alle uttalar og merknader frå offentlig ettersyn er svart ut.

Barn og unges interesser

Det er i plan satt eit større område på 4 daa med feltnamn f_BNA der det skal etablerast moderne anlegg for barn og unge i eit tidsriktig perspektiv, til dømes skatepark og kombinerte baner for fleire typar aktivitetar. Innanfor kvart av dei 13 bustadområda skal det og etablerast leikeplassar og fellesområde. Føresegna sikra kvalitetskrav til områda samt krav til opparbeiding ved rekkefølgekrav.

Kommunedirektøren vurderer at planen har gode planfaglege grep som ivaretek føringar gitt ved statlege planretningslinjer for barn og unges interesser. Areal som skal opparbeidast vert sikra mot forureining, støy, trafikkfare og annan helsefare. Planens utforming med fokus på romlege uteareal gjer at det vert lett for barn og unge og utfolde seg og skape eige leikemiljø i nærmiljøet ved kort avstand til bustadane. Føresegna sikra at areal for leik og opphald vert utforma til ulike aktivitetar knytt til årstida og for ulike aldersgrupper.

Mobilitet og Folkehelse

«...Mobilitetssløysingar må føra til at dagens sentrum vert oppfatta og brukt som eit nærområde. Dei som bur og bruker Langelandskogen skal lett kunne gå eller sykla til Frekhaug sentrum for å kunne nytta alle offentlege tenester, butikkar, treningstilbod, buss- og båthaldeplassar som finst der. Til trass for terrengtilhøva skal det også vera mogeleg for dei som nyttar rullestol, barnevogn, rullator osv. å komma til og frå sentrum utan bruk av bil. Turallmenningen og stiar i planområdet legg til rette for ei endå betre tilrettelegging for bruk av friluftsområdet rundt Storeknappen, og vil fungera som snarvegar mellom Langelandskogen og Frekhaug sentrum. Ein ventar difor at planforslaget vil auka aktivitetsnivået i eksisterande og framtidig befolkning i Frekhaug-området, noko som er særst positivt for folkehelsa.» (nr. 3, s. 130-131).

Kommunedirektøren vurderer at krav til styrking av folkehelse i planlegging gitt ved folkehelselova, regional plan for folkehelse og kommunedelplan for idrett, folkehelse og friluftsliv er godt ivareteken i framlegg til områdeplanen.

Konsekvensutgreiing

Ved offentlig ettersyn gav Vestland fylkeskommune følgjande uttale om konsekvensutgreiinga:

«Kartlegginga på områdeplannivå må vere så detaljert at det kan gje grunnlag for å legge omsynssone. Bør ikkje utsettast til detaljregulering. Dette gjeld t.d. naturmangfald, som det går fram av føresegn 4.1.2 Offentleg eller privat tenesteyting (BOP) c: «I detaljreguleringsprosessen for BOP1 skal det vurderast å

innlemma og sikra bekk og fuktig lauvskog dominert av selje i søre del av føremålet som del av uteareala. Ein bør unngå å etablera parkliknande grøntareal på myra, men søkja å ta i vare eksisterande myrvegetasjon». Myr har ein viktig funksjon både som vegetasjonstype, fordrøying og karbonlagring og områdeplanen bør ta stilling til framtidig forvaltning av myra.».

Planen er supplert med krav om utarbeiding av klimarekneskap ved detaljregulering, gitt ved føresegn 3.2.5 med følgjande ordlyd:

«Det skal lagast klimarekneskap ved detaljregulering, i samsvar med statlege planretningsliner for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing. Overordna mål er å prioritere arbeidet med å redusere klimagassutslepp.».

Vidare sikra føresegn 4.1.2 c) at;

«I detaljregleringsprosessen for BOP1 skal det vurderast å innlemma og sikra myr, bekk, kantvegetasjon og fuktig lauvskog dominert av selje i søre del av føremålet som del av uteareala. Ein bør unngå å etablera parkliknande grøntareal på myra, men søkja å ta i vare eksisterande myrvegetasjon.».

Kommunedirektøren vurderer at framlegg til områdeplanen inneber tilfredsstillande avbøtande tiltak knytt opp mot utgreide tema og innkomne innspel.

Naturmangfald

Naturmangfald Naturmangfaldslova (nml.) § 7 krev at prinsippa ved §§ 8-12 skal leggjast til grunn som retningsliner ved utøving av offentlig myndigheit som kan råke naturmangfaldet. Områdeplanen si konsekvensutgreiing har teke for seg tema for naturmangfald under kapittel 6 i vedlegg 5.

Nml. § 8 Kunnskapsgrunnlaget.

I følgje nml. § 8 skal kravet til kunnskapsgrunnlag stå i rimeleg forhold til saka sin karakter og risiko for skade på naturmangfaldet. I dette arbeidet har plankonsulent nytta seg av eksisterande kunnskap ved søk i databasane naturbase, nibio, artskart og kilden. I 2018 vart det gjort ei heildags synfaring av naturforvaltar Bernhard E. Nerland som tok for seg delområde for delområde med særleg søkelys på plantar og fuglar. I 2021 vart det gjort ei halvdags supplerande synfaring av biolog Magnar Bjerga, først og fremst for å avgrense og vurdere ein lauvskog og tilhøyrande myrområde samt ein vassførekomst (kunstig dam). For å sikra at fugl får hekka i fred sikra føresegna at det ikkje er lov med anleggsarbeid i denne perioden. Innanfor tenesteyting område BOP1 er det noko myrområde der planen sikra at ved detaljregulering skal område kartleggast nærare ved utarbeiding av eit klimarekneskap med påfølgjande avbøtande tiltak. Planen sikra at det ved detaljregulering skal lagast tiltaksplan for fjerning av svartelista artar. God handtering av overvatn er sikra i plan slik at det ikkje vert noko avrenning til Mjåtveitelva og ved stormflo. Alle tiltaka som skal sikra naturmangfaldet er det knytt rekkefølgjekrav til som kjem av kapittel 7 i føresegna. Plankonsulent har vurdert at kunnskapsgrunnlaget er tilfredsstillande med omsyn til planføremålet sitt omfang. Kommunedirektøren stettar denne vurderinga.

Nml. § 9 – Føre-var-prinsippet.

Dette prinsippet omhandlar at det skal takast sikte på å unngå mogleg vesentleg skade på naturmangfaldet, om det ikkje føreligg tilstrekkeleg kunnskap om kva verknadar den kan ha for naturmiljøet. Etter vurderinga i nml. § 8, ser kommunedirektøren på kunnskapsgrunnlaget som tilfredsstillande. Plankonsulent har vurdert at planområdet ligg lett tilgjengeleg, og det er i delar av området allereie utført tiltak. Registreringar i databasar i tillegg til synfaringa utgjer tilfredsstillande kunnskap om dei generelle verdiane knytt til naturmangfald i planområdet. Føre-var-prinsippet vert med dette tillagt lite vekt. Kommunedirektøren stettar denne vurderinga.

Nml. § 10 – Økosystemtilnærming og samla belastning.

«Jf. Nml § 10 skal ein påverknad på eit økosystem skal vurderast ut frå den samla belastninga økosystemet har eller får som følgje av påverknaden/tiltaket. For å vurdere tiltaket sin konsekvens på naturmiljøet skal samvirke mellom ulike påverknadar og tiltaket sin kumulative karakter sett i forhold til andre gjennomførte og planlagde tiltak verte vurdert. Planområdet er i dag delvis utbygd, og har noko opparbeidd terreng i form av store jordbruksareal. Jordbruksarealet på Langeland utgjer eit økologisk funksjonsområde for fleire fugleartar ved at det er eit betydeleg område med omsyn til næringssøk. Området vert sett på som mest viktig for vipe då det både vert nytta til næringssøk, men òg reproduksjon. Vipe sin status på norsk raudliste for artar som «sterkt trua» spelar òg inn i vurderinga. Langelanskogen utgjer størsteparten av planområdet, og har spor av menneskeleg aktivitet m.a. i form av traktorveggar, hogst og nettverk av stiar. Langelandskogen utgjer både eit økologisk og landskapsøkologisk funksjonsområde kor det òg er registrert raudlisteartar og ansvarsartar. Delområdet fungerer som ein grønkorridor som bind saman funksjonsområda tilknytt Langeland og Øvrebøen/Fosse. Jordbruksareal og landskapsøkologisk og økologisk funksjonsområde for fugl (delområde 1), m.a. vipe, vert noko redusert som følgje av tiltaket skissert i alternativ 2. For alternativ 1 vert konsekvensen ubetydeleg for delområde 1. Delområde 2 vil, uavhengig av alternativa, verte forringa med omsyn til landskapsøkologiske og økologiske funksjonsområde. Det vert vurdert at bustadområdet ved Øvrebøen/Fosse (delområde 3) ikkje vert påverka av tiltaket i særleg grad.». Vedlegg 5 s. 124-125. Kommunedirektøren stettar plankonsulent sine vurderingar knytt til nml. § 10 og vurdere at den samla belastninga på økosystema er akseptable med dei avbøtande tiltaka som er sikra i plan.

Nml. § 11 – Kostnadane ved miljøforringelse skal bærast av tiltakshavar.

«Tiltakshavar er klar over at kostnadar ved å hindre eller avgrense skade på naturmangfaldet som følgje av tiltaket, skal dekkast av tiltakshavar. Kostnadane inneber alle kostnadar knytt til førebyggjande eller restaurerande tiltak, irekna kostnadar for framskaffing av kunnskap.». Vedlegg 5 s. 125.

Nml. § 12 – Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar.

«For å unngå eller avgrense skade på naturmangfald skal miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar, samt lokalisering av tiltak, verte vurdert. Generelt sett bør tiltak utførast på ein mest mogleg skånsam måte, og ulike løysingar må vurderast med omsyn til m.a. naturmangfald. Det kan vera særskilt aktuelt å visa omsyn til reproduserande fuglar i planområdet ved at delar av anleggsarbeida vert sett på vent i yngleperioden, jf. nml. § 15. Etablering av faunapassasjer kan òg vera eit aktuelt tiltak i Langelandskogen, hovudsakleg gjeld dette for alternativ 1.

Jordbruksarealet sør i planområdet, som vert sett på som eit kjerneområde for vipe, burde så langt det lar seg gjere skånast på ein slik måte at vipe held fram med å kome attende både under og etter anleggsperioden. Det bør vurderast andre område for rigg- og anleggsområde, samt ev. deponi for matjord, enn i kjerneområdet for vipe i anleggsperioden. Jorda på Langeland må fortsett driftast på ein slik måte at det vert lagt til rette for optimale nærings- og hekketilhøve for vipe, òg under anleggsperioden. For å redusere dei negative verknadane av tiltaket er det viktig at massar frå området vert handtert på korrekt måte med omsyn til ev. framande skadelege artar. Parkslirekne og mongolspringfrø, som er registrert i nærområdet, er planteartar som er vurdert å ha stor risiko for spreining, og å ha negativ påverknad på biologisk mangfald ved feil massehandtering. Det bør alltid gjennomførast tiltak for desse artane. Vurdering av risiko og kost/nytte vil avgjere kva for tiltak som bør gjennomførast. I ytre miljø-plan (YM-plan) og rigg- og marksikringsplan bør man stille spesifikke krav til massar som vert fjerna/flytta, spesielt langs veg og fylling, for å hindre spreining av parkslirekne og mongolspringfrø. Det skal sytast for kartlegging og forsvarleg handtering av avfall og forureina massar.». Vedlegg 5 s. 125. Kommunedirektøren vurderer at områdeplanen sin utforming sikra at overnemnde problemstillingar er tilfredsstillande ivareteken.

Nml. §§ 4 og 5 – Forvaltningsmål.

Vidare er det sett forvaltningsmål for naturtypar, økosystem og artar i nml. §§ 4 og 5. Kommunedirektøren vurderer, med grunnlag i konsekvensutgreiinga og vurderinga i dette saksframlegget, at gjennomføring av føreslått reguleringsplan ikkje vil stride mot forvaltningsmåla §§ 4 og 5 i nml.

Økonomi

Vidare utvikling av Frekhaug område vil utløyse krav til utbetring av reinseanlegget ved Varnappen. Planen inneheld offentlege samferdsleanlegg og turallmenning som kan løyse ut krav til innløysing.

Konklusjon

Me sluttar oss til hovudformålet med regulering av områder for tenesteyting, turområde og bustadutvikling ved Langelandskogen. Forslaget til områderegulering vurderast å være tilfredsstillande utforma og anbefalast vedtatt.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

1.Plankart_8.5.2023	1932410
2.Føresegner_11.5.2023	1932411
3.Planskildring_11.5.2023	1932412
4.ROS-analyse_9.1.2023	1932413
5.KU Samlerapport_9.7.2021	1932414
6.Trafikkanalyse og vegstandard_9.1.2023	1932415
7.Mobilitetsnotat_9.1.2023	1932416
8.VA-rammeplan med	1932417

Vedlagte saksdokument:

vedlegg_23.9.2021	
9.Støyutgreiing_9.5.2019	1932418
10.Skredfarevurdering_20.3.2018	1932419
11.Geo-og vassdragstekniske vurderingar_29.6.2018	1932420
12.Vegteikningar_CDF_21.6.2021	1932421
13.Endringsskjema etter høyring_9.1. 2023	1932422
14.Merknadsskjema_16.5.2023	1932423
15.Medverknadsplan_3.4.2018	1932424
16.Medverknad turgrupper_6.7.2018	1932425
17.Medverknad ungdomsworkshop_20.6.2018	1932426
18.Samlefil merknadar til oppstart_2018	1932427
19.Notat_ Offentlege funksjonar_3.12.2018	1932428
20.Notat_ Vegalternativ_3.12.2018	1932429
21.Notat_ Gangsystem i sentrum_16.4.2021	1932430
22.Saksframlegg 1 ghs med vedtak_8.12.2021	1932431
23.Uttaler 1 gongs handsaming	1932432