
Områdereguleringsplan

Langelandskogen og Lonena

Planprogram



Meland kommune

PLANPROGRAM

PLANASAK	Områdereguleringsplan for Langelandskogen og Lonena	PLANID 1257 2017 0004	
EMNE	Planprogram		
TILTAKSHAVER	Meland kommune (MK) Vest-Land Eiendom AS (VE)		
PLANMYNDIGHET	Meland kommune	Plankonsulent	Multiconsult Norge AS
KONTAKTPERSON	Kristin Nåmdal (MK) og Stian Hviding (VE)	Fagansvarlige	Torunn Åsheim, Hector Pina

SAMMANDRAG

Det skal utarbeidast ein områderegulering for området Langelandskogen og Lonena. Mesteparten av Langelandskogen er sett av som utbyggingsområde i den gjeldande kommuneplanens arealdel. Meland kommune har våren 2017 fått utarbeida ein moglegheitsstudie for området.

Planarbeidet utløyser krav om konsekvensutgreiing jf. Forskrift om konsekvensutgreiing. Landbruksarealet i sør og skogområdet i nord er sett av til LNFR i kommuneplanen. Vurdering av bruken av desse områdene er sentral i konsekvensutgreiinga.

Planområdet omfattar areal som overlappar gjeldande områdeplan for Lonena (Frekhaug senter). Eit sentralt tema i planen er området si kopling til Frekhaug (sentrum), skule- og idrettsområdet på Sagstad og bustadområda på Fosse og vidare mot Flatøy og Knarvik. Lokalisering av funksjonar og området sin friluftslivsverdi vil vere viktige drøftingar i planarbeidet, saman med folkehelse, born og unge og mobilitet.

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.

00	17.11.2017	Framlegg til polistisk handsaming	TÅ/HEPB	VB	HEPB
REV.	REV. DATO	Skildring	UTARBEIDD AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

ID:1256 2017 0004

Innhald

1	Nøkkelinformasjon	5
2	Planens mål	5
2.1	Hovudmål	5
2.2	Delmål	5
3	Bakgrunn	6
3.1	Bakgrunn	6
3.2	Moglegheitsstudie	6
3.3	Plantype	6
3.4	Offentleg-privat samarbeid	6
3.5	Krav til konsekvensutgreiing	6
3.6	Planprogram	6
4	Dagens situasjon i planområdet	7
4.1	Lokalisering	7
4.2	Planområde og varslingsgrense	8
4.3	Kort om Langelandskogen og planområdet	9
4.4	Busetnad og folketal	9
4.5	Offentleg service / Sosial infrastruktur	9
4.6	Næringsverksemd	9
4.7	Eigedomstilhøve	10
4.8	Naturtilhøve	11
4.9	Kulturminne og kulturmiljø	11
4.10	Stadsidentitet Langelandskogen	11
4.11	Frekhaug sentrum	12
4.12	Kommunikasjon	12
4.13	Friluftsliv	14
4.14	Born og unge	14
4.15	Tryggleik	14
5	Hovudrammer og premiss	15
5.1	Nasjonale retningslinjer, føringar og forskrifter	15
5.2	Regionale planar og føringar	15
5.3	Kommunale planar	15
5.3.1	Kommuneplanen sin arealdel	16
5.3.2	Kommuneplanen - samfunnsdelen	17
5.4	Gjeldande/tilgrensande reguleringsplanar	17
5.4.1	Områderegeringsplan for Frekhaug senter	17
5.4.2	Endring av reguleringsplan for Frekhaug senter nord – felt B2	17
5.4.3	Reguleringsplan for Frekhaug senter nord	17
5.4.4	Reguleringsplan for Nordgarden - Frekhaug	17
5.5	Planar under arbeid	18
5.5.1	Reguleringsplan for fv. 564 Frekhaugkrysset, inkl. utbetring av fv. 244.	18
5.5.2	Detaljregulering for Fossesjøen	18
5.5.3	Detaljregulering for Langeland B5	18
6	Berekraftprinsipp og hovudutfordringar	18
6.1	Blågrønn infrastruktur og identitet	18
6.2	Mobilitet og folkehelse	19
6.3	Arealbruk	19
6.4	Stadstruktur	19
6.5	Trinnvis utbygging	19
7	Planprosessens organisering, informasjon og medverknad	19
7.1	Medverknad	19
8	Konsekvensutgreiing	20
8.1	Alternativ	20
8.2	Tema i konsekvensutgreiinga	20
8.2.1	Tema som skal utgreiast i planarbeidet, men som ikkje vert konsekvensutgreidd:	20
8.2.2	Tema som skal vurderast i konsekvensutgreiinga:	20
8.3	Innhald og metodikk i konsekvensutgreiinga	20
8.4	ROS analyse	22
8.5	VA-rammeplan	22
9	Framdriftsplan	22

1 Nøkkelinformasjon

Tema	Nøkkelinformasjon
Stad	Frekhaug, Meland kommune
Gardsnamn/adresse	Langelandskogen og Lonena
Gnr. / Bnr.	24/4, 24/141 mfl.
Tiltakshavar	Meland kommune og Vest-Land eiendom AS
Grunneigarar (sentrale)	Hernar Jacob Langeland, Tore Mjåtvedt
Plankonsulent	Multiconsult Norge AS
Planen sitt hovudformål	Ungdomskule, barnehage, omsorgsbustadar, bustadar
Planområdet sitt areal	322 dekar
Aktuelle problemstillingar	Jordvern Friluftsliv og turstiar Samlokalisering av offentlige funksjonar Gang- og sykkelnett / Landskap og universell utforming Koplingar med Frekhaug sentrum/Lonena, Fossesjøen og Sagstad. Vilkår for bustadområde med kvalitet
Krav om utgreiing av konsekvensar (KU)	Ja

2 Planens mål

2.1 Hovudmål

Områdeplanen skal legge til rette for utvikling av Langelandskogen og Lonena (som er ein del av sentrumsområdet på Frekhaug) med service- og tenesteytande funksjonar, bustader, næring, og grøntstruktur. Langelandskogen, Lonena, Fossesjøen og Sagstad skal gjennom tilrettelegging i områdeplanen koplase saman og styrke området sin tettstadsidentitet.

2.2 Delmål

- Områdeplanen skal legge til rette for fylgjande byggeformål:
 - ✓ Ungdomskule/symjehall
 - ✓ Barnehage
 - ✓ Omsorgsbustader
 - ✓ Bustader
 - ✓ Næring/kontor
 - ✓ Kyrkje/kulturhus
- Gode gang- og sykkelstrukturar skal prioriterast.
- Bustadstruktur og infrastruktur skal gje best mogleg vilkår for folkehelse.
- Bustadfelt skal ha gode møteplassar og aktivitetsfremjande uterom.
- Det skal sikrast gode bumiljø for innbyggjarar i alle livsfasar. Planen skal ha differensiert bustadtilbod med omsyn til storleik, pris og eigedomstilhøve.
- Grøntstrukturen skal fremje aktivitet og gje friluftskvalitetar til allmenn nytte og glede.
- Ålment tilgjengelege stader skal ha kvalitet og gje tryggleik slik at folk kan møtast og trivast.

00	17.11.2017	Framlegg til polistisk handsaming	TÅ/HEPB	VB	HEPB
REV.	REV. DATO	Skildring	UTARBEIDD AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

ID:1256 2017 0004

3 Bakgrunn

3.1 Bakgrunn

Langelandskogen ligg sentralt attmed Frekhaug, som i dag er kommunesenteret i Meland kommune. Frå og med januar 2020 vil Frekhaug vere eit lokalsenter i den nye storkommunen Alver. Frekhaug vil fortsatt vere viktig som service- og tenesteytande sentrum for innbyggjarane på Holsnøy og Flatøy. Frekhaug er lokalsenter for prioritert fortetting i Hordalands fylkeskommune sin Areal- og transportplan for Bergensområdet 2017-2028. Frekhaug har kollektivsamband med Bergen via buss og hurtigbåt. I arealdel av Meland sin kommuneplanen (KPA) er Langelandskogen sett av som eit utbyggingsområde med krav om felles planlegging (felt BT_2). Området ligg geografisk vel til rette for ei utvikling med tenesteytande- og næringsfunksjonar og bustadbygging. Utviklinga av området er viktig for den samla arealbruken og tettstadsutviklinga. Områdets sentrale plassering med korte avstandar til kollektivtilbod, offentlege og private tenestetilbod, arbeid, handel og fjorden utgjer ei klimavenleg areal- og transporttilrettelegging.

3.2 Mogleighetsstudie

Meland kommune og Multiconsult har våren 2017 utarbeidd ein mogleighetsstudie som drøftar utviklinga av Langelandsskogen. Mogleighetsstudie tok for seg samspelet med utviklinga av Frekhaug som lokalsenter og Lonena og rollefordeling mellom dei omkringliggjande plassane Fossesjøen og Sagstad. Mogleighetsstudien foreslo plassering av funksjonar og drøfta løysingar for infrastruktur og grønstruktur. I formannskapsvedtak FS-73/2017 vart det vedtatt at mogleighetsstudien skal ligge til grunn for utarbeiding av områdeplanen.

3.3 Plantype

Planen inneheld mål og funksjonar som er svært viktig for Meland kommunen. Planen skal difor utarbeidast som ein områderegeringsplan.

3.4 Offentleg-privat samarbeid

Planinitiativet kjem frå Vest-Land eiendom AS som har inngått kjøpeavtale med grunneigaren. Mesteparten av området er privateigd. Kommunen sitt tettstadsutviklingsperspektiv og behov for tilrettelegging av dei offentlege funksjonar gjer at kommunen ynskjer å vere ein aktiv part i planarbeidet. Områderegering er ei kommunal oppgåve. Kommunen kan med heimel i Plan- og bygningslova §12, 2. ledd overlate til private å utarbeide planar, innanfor dei rammer kommunen set og der dei private tek kostnadene med planarbeidet. Det er vedtatt av Formannskapet at planarbeidet skal vere eit privat-offentleg samarbeid mellom Meland kommune og Vest-Land eiendom AS.

3.5 Krav til konsekvensutgreiing

Krav om konsekvensutgreiing (KU) er regulert i Plan- og bygningslova § 4-2, andre ledd og i Forskrift for konsekvensutgreiing. Planarbeidet omfattast av KU-forskrifta på følgjande grunnlag:

- Funksjonar som det skal leggjast til rette for vert i sum større enn 15.000 m² (§6 vedlegg I, punkt 24)
- Planarbeidet vil vurdere formålssending frå overordna plan; frå LNFR til byggeformål (§6 vedlegg I, punkt 25)
- Planen er eit utviklingsprosjekt for eit by- og tettstadsområde (§6 vedlegg II, punkt 10b)

3.6 Planprogram

Planprogrammet omfattar hovudproblemstillingane knytt til planarbeidet, oversyn over viktige utgreiingar som skal utførast som del av planarbeidet, og kva tema som skal konsekvensutgreiast. Under planarbeidet skal lokalisering av dei aktuelle funksjonane og infrastrukturen drøftast og avklårast. Konsekvensar som moglege plantiltak kan ha for miljøet og for samfunnet må under planprosessen avklårast og vurderast. Blant anna må konsekvensar for viktige interesser som landbruk- og friluftsliv synleggjerast og avvegast opp mot andre interesser og omsyn.

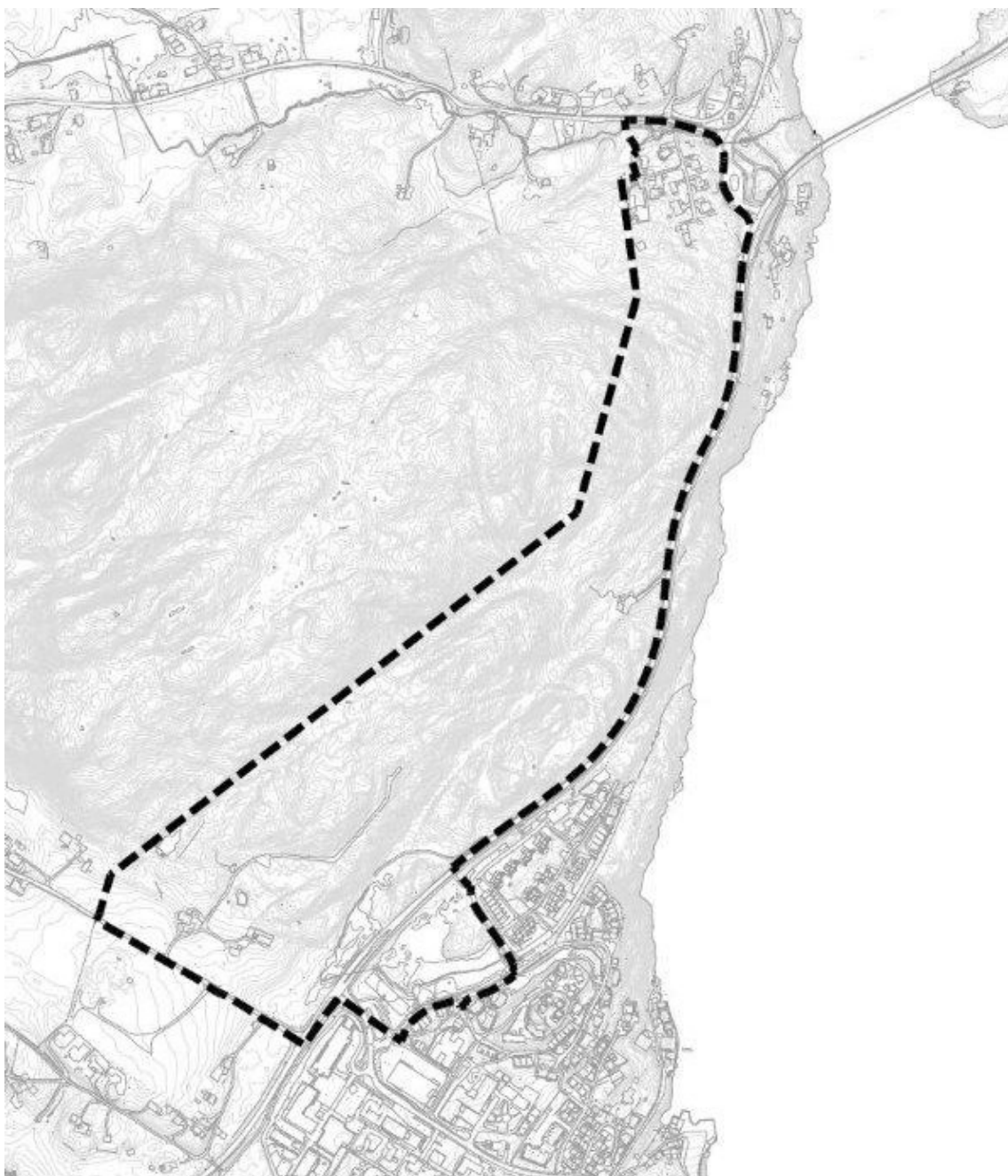
4 Dagens situasjon i planområdet

4.1 Lokalisering

Planområdet ligg nord og nordvest for Frekhaug sentrum og strekk seg frå Sagstadvegen i sør til Fossesjøen i nord.



4.2 Planområde og varslingsgrense



Planen omfattar jordbruksareala og tunet på 24/1, heile eigedom 24/141 med skog og utmark, nordaustre del av 24/4 og med skog og utmark, 25/140 og bustadeigedomane nord for dette og fram til vegen, Fosse. Aust for Rosslandsvegen, fv. 564 er dagens kollektivterminal med parkeringsplass og grønt- og myrområdet mellom kollektivterminalen og Lonereken og med i planområdet. Varslingsgrensa for planen følgjer i hovudsak eigedomsgrensene og tilstøytande vegar. Varslinga av planområdet er tilpassa den pågåande reguleringsplan for fv. 564 Frekhaugkrysset, inkl. utbetring av fv. 244.

Planområdet er 322 dekar stort.

4.3 Kort om Langelandskogen og planområdet

Planområdet kan skildrast som fire delområder med ulike karakterer som vist under:



○ Bustadområdet i nord er eit bustadfelt med einbustader organisert langs tilkomstvegar, alle med kvar sin hage.

○ Langelandskogen er del av eit større skog- og utmarksområde med Storeknappen på 162 meter som høgaste topp. Området er kupert med bratte skrentar og stup. Det går nokre turstiar gjennom planområdet og vidare vestover til Storeknappen. Store delar er skogkledd med barskog, men det er òg innslag av lauvtre, myr og fastmark.

○ Landbruksarealet i sørvest er dyrka jord med grasproduksjon og er ein del av eit viktig strekk med landbruksjord langs Sagstadvegen. To bygg i tunet er SEFRAK-registrert og har verdi som kulturminne.

○ Området aust for fv. 564 ligg dagens kollektivterminal med parkeringsplass. Nordaust for parkeringsplassen er eit myr- og krattområde.

4.4 Busetnad og folketal

I 2014 hadde Meland kommune 7544 innbyggjarar. Kommunen har hatt ein folketalsvekst på nærare 40 prosent sidan 2000. Ingen andre kommunar i Hordaland har hatt ein høgare prosentvis vekst. Det er også forventa høg vekst i åra som kjem. Den siste folketalsprognosen syner at Meland kommune vil ha over 12.000 innbyggjarar i 2030.

Den største folketalsveksten har vore i søre del av kommunen og det er bygd fleire store byggefelt dei siste åra. Dei fleste av byggefelta er bygd utanfor gangavstand til Frekhaug sentrum.

Innanfor planområdet er det i dag 11 bustadhus, 10 av dei på Fosse. Store delar av planområdet ligg i gangavstand frå sentrum, men høgdeforskjell og stigning er ei utfordring.

4.5 Offentleg service / Sosial infrastruktur

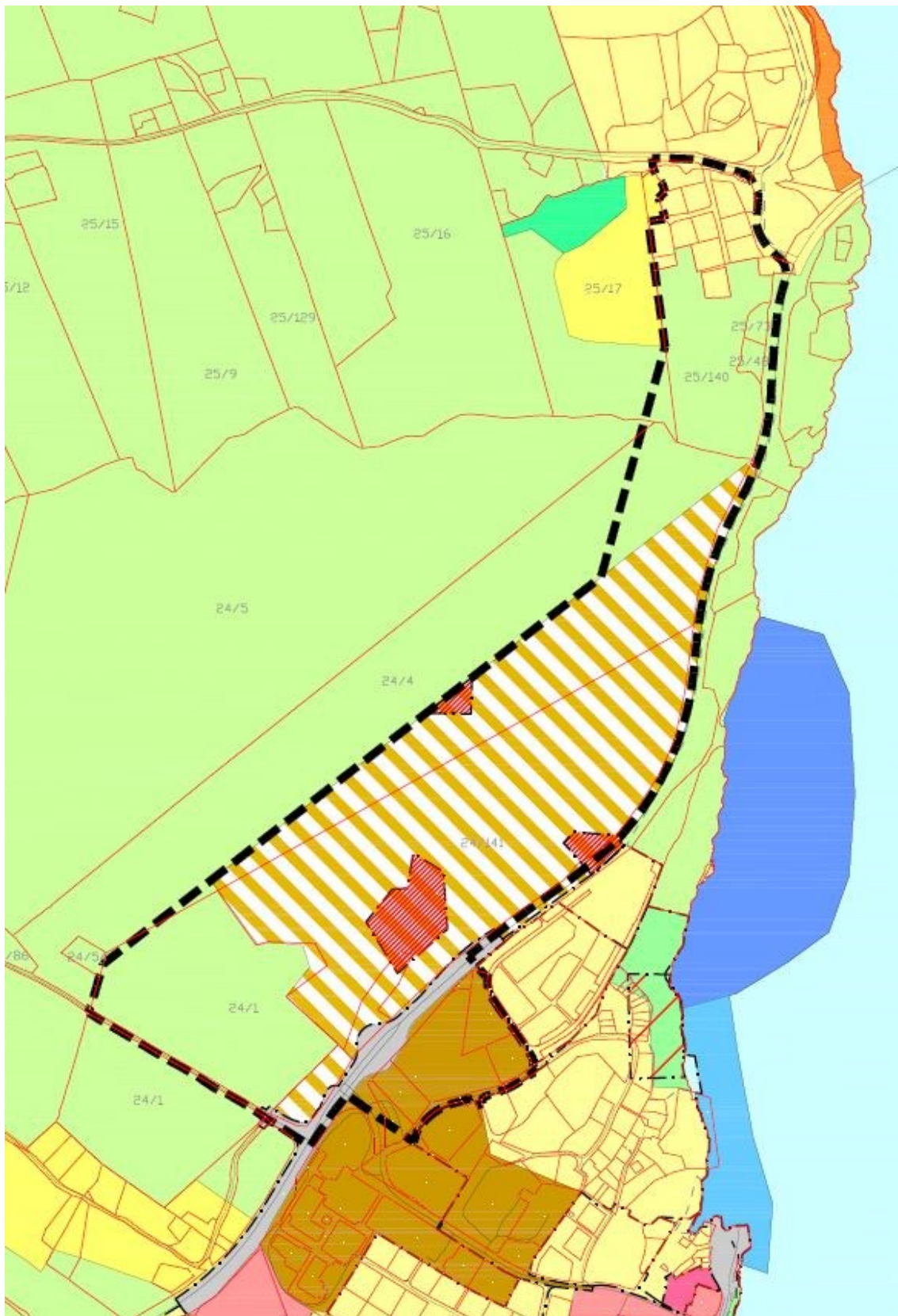
I Frekhaug sentrum ligg rådhus, bibliotek, sjukeheim, legesenter, tannklinikk, barnehage og ungdomskule. Barneskolen og idrettsanlegg ligg på Sagstad, ca. 1 km frå Langelandskogen. Brannstasjon og legevakt er lokalisert i Knarvik, 5 km frå Frekhaug.

4.6 Næringsverksemd

Frekhaug sentrum har to daglegvarebutikkar, sportsbutikk, apotek, frisør, helsestudio, velværebutikk, dyreklinikk, kafé/fastfood. Knarvik sentrum ligg 5 km unna og har varetilbod innan dei aller fleste kategoriar. Større arbeidsplassar i nærområdet, forutan varehandel og offentlig tenesteyting, er Framo på Flatøy (2,5 km frå Frekhaug), Nordhordland folkehøgskule og næringsområdet på Mjåtveit (1 km frå Frekhaug) med bedrifter innan bygg-, elektro-, bil- og transportnæringa. Det er og stor arbeidsutpendling til Lindås og Bergen

4.7 Eieendomstilhøve

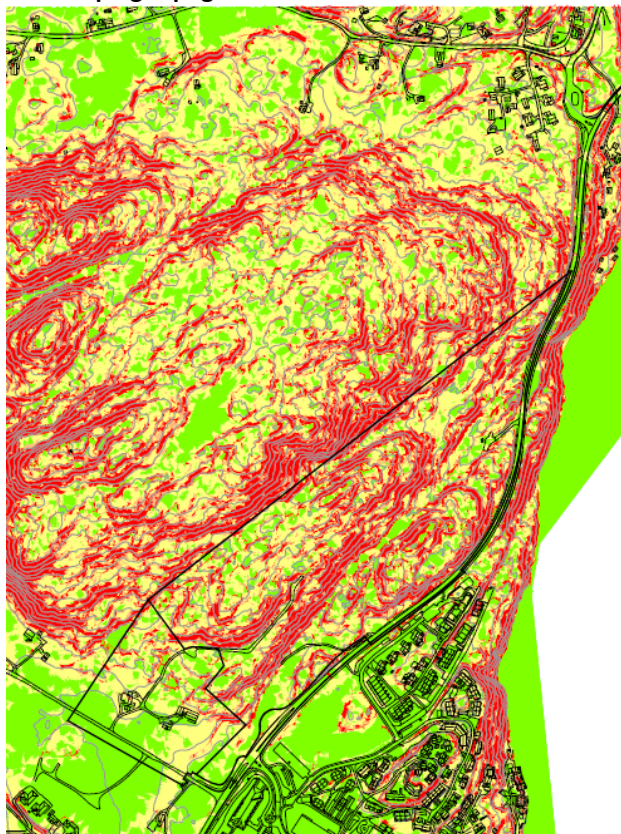
Mesteparten av planområdet er privateigd. Grunneigarliste er vedlegg til planprogram. Vest-Land Eiendom AS har inngått avtale om trinnvis kjøp av eigedommar og om å representere grunneigar i arbeidet med å regulere området.



Kartet ovanfor viser KPA-føremål sett i samanheng med planområdet og eigedomsgrenser

4.8 Naturtilhøve

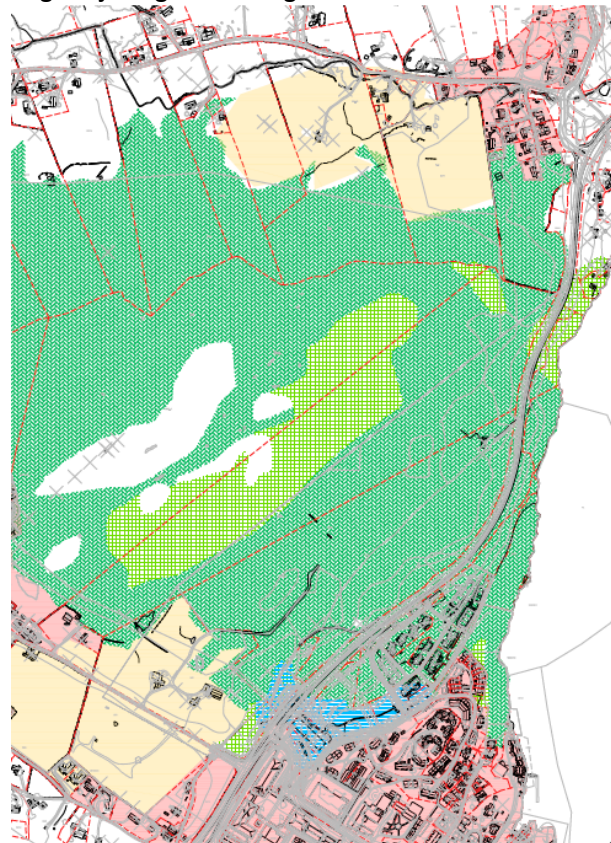
Landskap og topografi



Hellningstabell			
Nummer	Minimum hellning	Maksimum hellning	Farge
1	Horizontal	1:10.0	Grønt
2	1:10.0	1:3.0	Gul
3	1:3.0	1:2.5	Oransje
4	1:2.5	1:0.0	Rødt

Landskapet er prega av flatar i sør og kupert og bratt terreng elles i planområdet. I nord vert terrenfskjellane mindre og hagane lagar små flatar. Hovudkarakteristika er daldraget aust-vest langs Sagstadvegen, åsane i sjølve Langelandskogen og myrområdet aust for vegen.

Vegetasjon og naturmangfald



Lauvskog	Lauvskog	Bygd areal
Barskog		Dyrka mark
Myr		

I planområdet er det mest barskog med innslag av lauvtre. I sør er det dyrka mark med gras. I bustadområda er det hagar med variert vegetasjon. I dei lågast liggande delane på begge sider av fv. 564 er det myrområde. Det er nokre opne vasspegjar i åsen og i myrområda. Det er ikkje registrert sårbare artar eller verdifulle naturtypar innanfor planområdet.

4.9 Kulturminne og kulturmiljø

Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne innanfor planområdet. Av kulturminne frå nyare tid er det sør i planområdet eit gardstun med to SEFRAK-registrerte bygg. Nord i planområdet er det også fleire ruinar etter kvernhus som er SERAK-registrert. Det er sannsynlegvis fleire torvhus innanfor planområde som ikkje er registrert. Det går også ein eldre oppmura gardsveg i søre del av planområdet.

4.10 Stadsidentitet Langelandskogen

- Området i nord høyrer til Fosse og er eit bustadfelt med einebustader.
- Langelandskogen er naturområde med turstiar og friluftsliv.
- Landbrukseigedomen i sør er ein del av kulturlandskapet langs Sagstadvegen og har identitet som bondegard og eldre jordbrukslandskap.

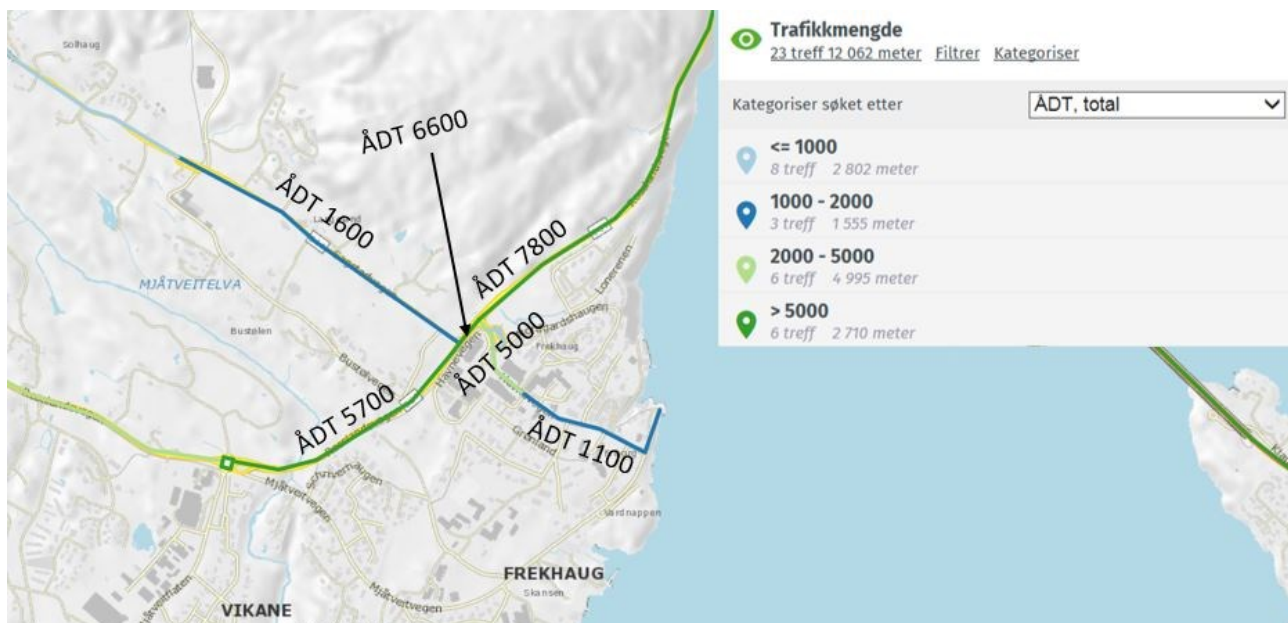
4.11 Frekhaug sentrum

Sentrumsområdet på Frekhaug er i dag eit kompakt kommunesenter med viktige funksjonar som forretningar og offentlege tenester. Den mest sentrale plassen i sentrum er avgrensa på tre kanar av rådhuset og relativt store næringsbygg. Desse dannar eit tydeleg uterom med torgform. Rommet er ope mot nordvest. Her er kollektivterminal (buss) i eit sentralt ope areal. Det tydelege uterommet brukast i dag som parkeringsplass med store asfalterte flater. Saman med bussterminalen blir dette området eit køyretøy-landskap med noko grått preg. Dette vert forsterka av eit tett gjengrodd våtmarksområde som ligg attmed. Mot nordvest vert tettstadstrukturen løyst opp. Frå den sentrale plassen går Havnevegen i nordvest- søraust retning. Havnevegen er ein tydeleg akse som bind Frekhaug sentrum saman og har stort potensial til å bli ein identitetskapande gang- og sykkelakse av høg kvalitet for tettstaden. Havnevegen har sikt ut mot Salhusfjorden og leiar til både rådhuset, Nordgardsloa, Frekhaug ungdomskule, det tidlegare Meieribygget og Frekhaugkaiaen.

Meland kommune har over fleire år hatt fokus på Frekhaug senter si utvikling, behovet for oppgradering av dei sentrale områda samt betre trafikk- og parkeringsløyser. Kommunen utarbeida ei stadanalyse i 2009. I juni 2010 vedtok Meland kommunestyre å følgja opp arbeidet ved å setja i gang ei områderegering for Frekhaug senter, som vart vedteke i juni 2014. Sentrumsplanen legg opp til at det skal etablerast gode utandørs møteplassar og gangsoner. Det er utarbeidd ein utanomhusplan av Eriksen og Skaaja arkitekter. Utanomhusplanen gjev innspel om moglege tiltak for mellombels bruk og utforming av det som i dag er asfaltplassane. Smedsvig landskapsarkitekter utarbeidar for tida ein utanomhusplan for det tidlegare Meieribygget. Som ein del av Nordhordalandspakken er det også satt i gang reguleringsarbeid for Frekhaugkrysset til rundkøyring ved Rosselandsvegen (fv. 564) i regi av Statens vegvesen med Multiconsult som plankonsulent. Dette planarbeidet skal også legge til rette for etablering av gang- og sykkeltilbod og vegutviding langs Sagstadvegen (fv. 244) på strekninga frå Frekhaug sentrum til og med kryss mot Sagstad skule.

4.12 Kommunikasjon

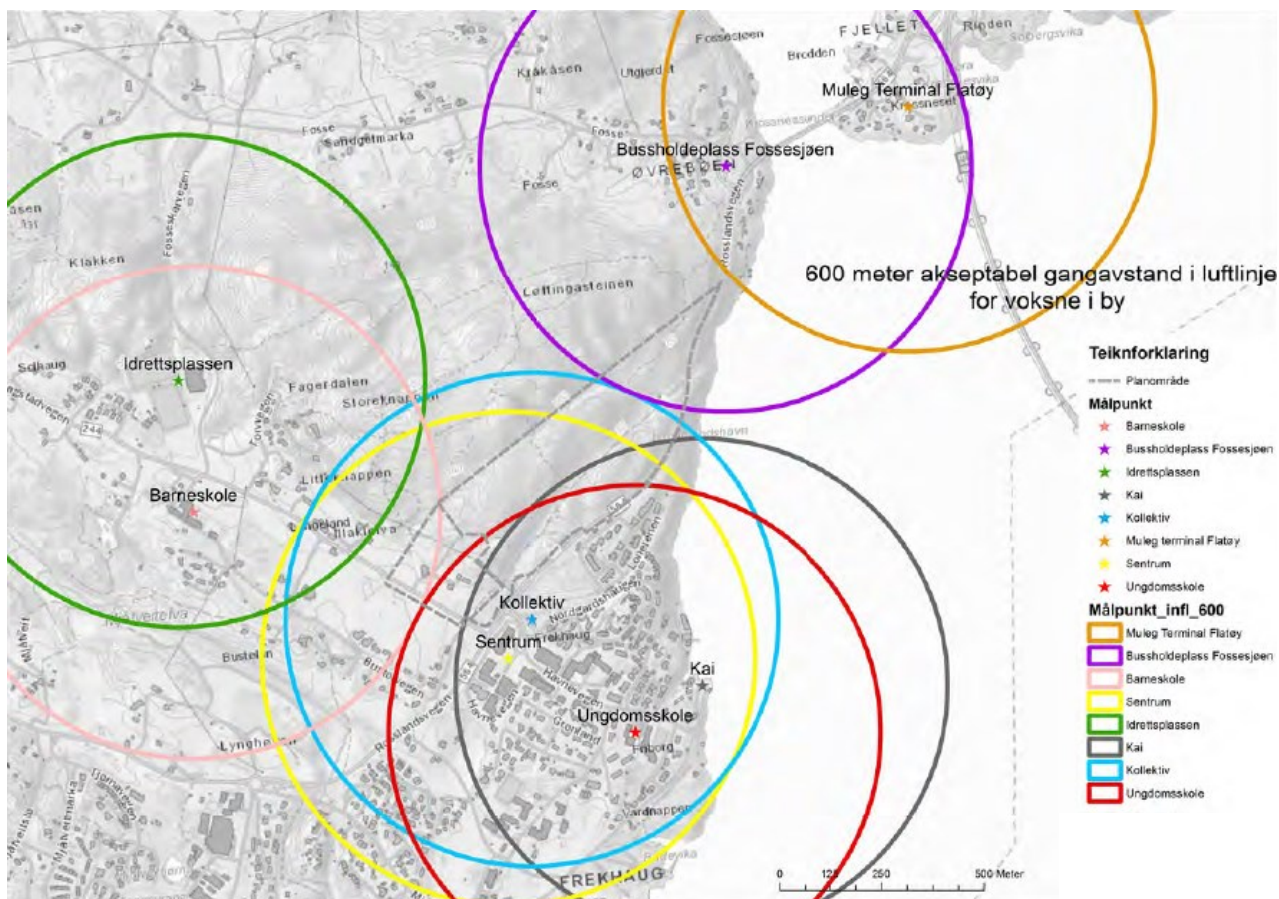
Frekhaugområdet er som dei fleste stader i Nordhordland bilbasert, sjå figuren under med trafikketal (ÅDT, gjennomsnittleg døgntrafikk). Tala viser at Frekhaug er eit ettertrakta målpunkt og at mykje av trafikken til og frå Knarvik og Bergen går gjennom Frekhaug.



ÅDT på strekningar, søk med intervall. Utklipp frå Vegkart, NVDB. Kjelde: <https://www.vegvesen.no/vegkart/vegkart/>

Det er bussterminal innanfor planområdet. Ny terminal og innfartsparkering er under planlegging på Flatøy. Frå Frekhaug kai, 700m frå bussterminalen, går det ekspressbåt til Knarvik og til Bergen sentrum i rushtida.

Dagens vegnett i og langs planområdet har stort sett greie stigingsforhold, med unntak av gardsvegen i Langelandskogen. Reguleringsplanen som er under arbeid for fv. 564 Frekhaugkrysset og utbetring av fv. 244 vil ha tiltak som betrar kryssing av hovudvegane og gangveg/fortau. Hovudvegane er lyssett, men ikkje spesielt med tanke på mjuke trafikantar.

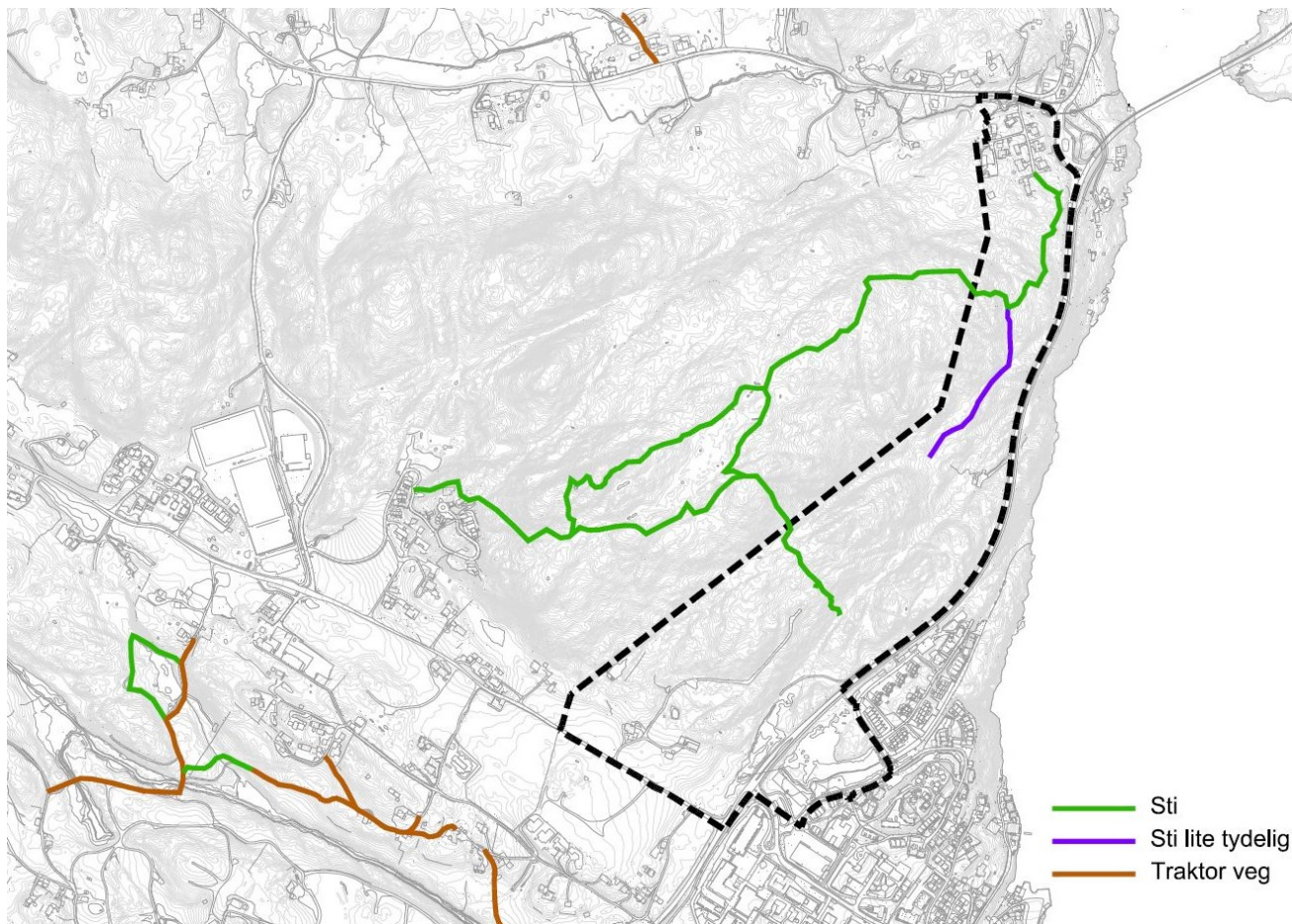


Avstand til målpunkt Frekhaug-Flatøy. Kjelde: Moglegheitsstudie Langelandskogen (2017) - Multiconsult

Figuren over viser at mange av målpunkta er tilgjengelege frå planområdet innan 500m som er akseptabel gangavstand for vaksne. For eldre og born er gangavstanden kortare, og stigning vil redusere dette òg for vaksne. Tar ein i bruk sykkel vil ein kunne nå akseptabel avstand til målpunkt mellom Lindås og Frekhaug på 5km (jf. Regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015-2026).

4.13 Friluftsliv

Langelandskogen er mykje nytta som nær-turområde. Det er fleire stiar gjennom planområdet, men ingen som er særskilt tilrettelagt. Langelandskogen er del av eit større område som er registrert som eit svært viktig friluftsområde. Storeknappen er sett av til omsynssone Friluftsliv (H530_4) i kommuneplanen sin arealdel.



GPS registreringer i av stiar rundt Storeknappen og Langelandsskogen utført av Meland kommune. Illustrasjon: Multiconsult.

4.14 Born og unge

Kommune har ei ung befolkning (60%). Det er mangel på møteplassar på Frekhaug, spesielt for ungdom. Kommunen har spesifisert at forholda for born og unge er viktig i planen med tanke på sentrumslokaliseringa, plassering av ny ungdomskule og dagens mangel på tilbod og møteplassar for ungdom.

4.15 Tryggleik

Meland er ein trygg kommune å bu i, men det har vore nokre uønskte hendingar mellom ungdom i det siste. Det er difor satsa på ungdomsarbeid med betre klubbtilbod og ungdomshus i det gamle meieriet. I dei bygde områda, langs vegar og trafikkareal er oversikten god, truleg også tryggleikskjensla. Langelandskogen er skogkledd og ikkje trafikkert.

5 Hovudrammer og premiss

5.1 Nasjonale retningslinjer, føringar og forskrifter

Det er lagt ei rekkje føringar for planarbeid i kommunen gjennom sentrale føresegner, rikspolitiske retningslinjer og rundskriv. Aktuelle føringar er lagt til grunn i arbeidet med kommuneplan for Meland. Dette gjeld særskilt:

- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging
- Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegginga
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming
- St. meld. Nr. 34 (2012-2013) Folkehelsemeldinga. God helse – felles ansvar
- St. meld. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand
- St. meld. 34 (2006-2007) Norsk klimapolitikk
- St. meld. 16 (2004-2005) Leve med kulturminne
- St. meld. 16 Helse i plan
- Arkitektur.no – Norsk arkitekturpolitikk (2009)
- Rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442
- Forskrift om konsekvensutredning (01.07.2017)

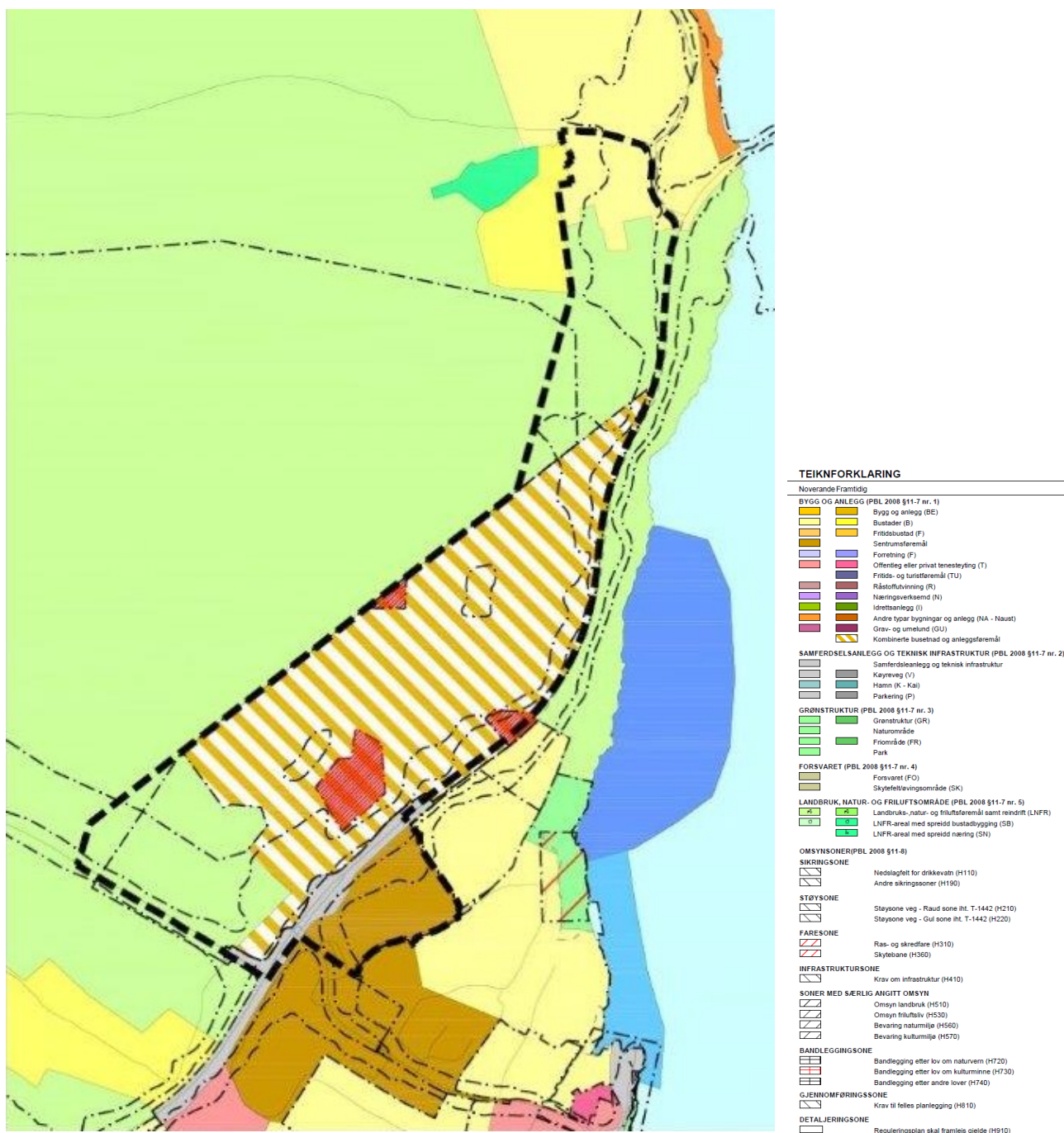
5.2 Regionale planar og føringar

- Regional areal og transportplan for Bergensområdet 2017-2028
- Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel 2015-2026
- Regional plan for folkehelse – Fleire gode leveår for alle – 2014-2025
- Regional kulturplan for Hordaland 2015-2025 – Premiss kultur
- Regional transportplan Hordaland 2018-2029
- Regional næringsplan 2013-2017
- Klimaplan for Hordaland 2014-2030
- Regionalplan for vassregion Hordaland 2016-2021

5.3 Kommunale planar

- Kommuneplan for Meland 2014-2025 m/temakart vedtatt 17.06.2015
- Kommuneplan for Meland 2007-2014
- Økonomiplan for Meland 2012-2016
- Overordna ROS-analyse for Meland 2013
- Energi og klimaplan for Meland kommune 2012-2020
- Trafikksikringsplan 2012-2016
- Tiltaksplan for avlaup 2010-2014
- Tiltaksplan for vassforsyning 2010-2014
- Kommunedelplan for kommunale vegar 2007
- Kjerneområde landbruk 2011
- Helse- sosial og omsorgsplan (under arbeid)
- Områdeplan Frekhaug sentrum
- Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet og folkehelse
- Folkehelsemelding for Meland kommune

5.3.1 Kommuneplanen sin arealdel



Utdrag av kommuneplan sin arealdel. Punkttert svart linje viser planområdet

For planområdet gjev kommuneplanen fylgjande føringar og moglegheiter:

- 24/141 er avsett til Kombinert busetnad og anleggsformål
- 24/4 er delvis avsett til LNFR og delvis til Kombinert busetnad og anleggsformål
- 24/1 er avsett til LNFR
- I nord er området avsett til Noverande bustader og LNFR.
- Området i søraust (på austsida av fylkesvegen) er sett av til Sentrumsformål

Omsynssoner:

- H810 (Felles planlegging) for det kombinerte byggeområdet
- H310 (Ras- og skredfare) fleire stader innan planområdet
- H530 (Friluftsliv) i LNFR områda utanfor planområdet og deler av 24/1 i sør
- H220 i nord (Støysone veg, gul sone) på delar av området langs fylkesvegen

5.3.2 Kommuneplanen - samfunnsdelen

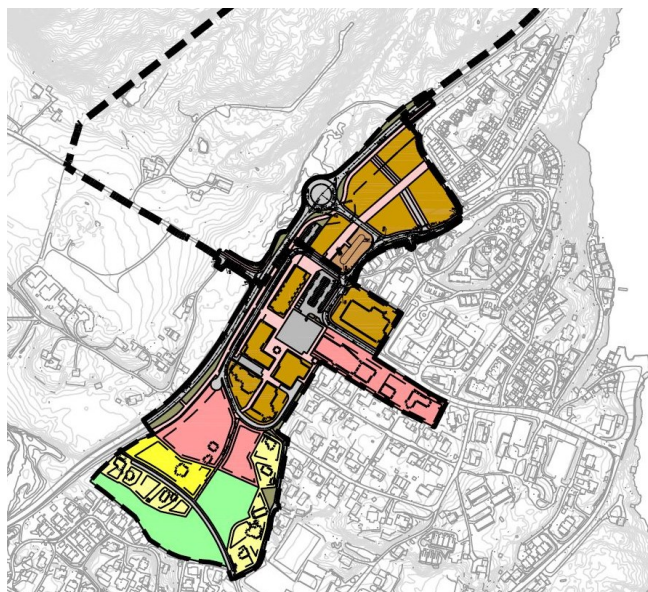
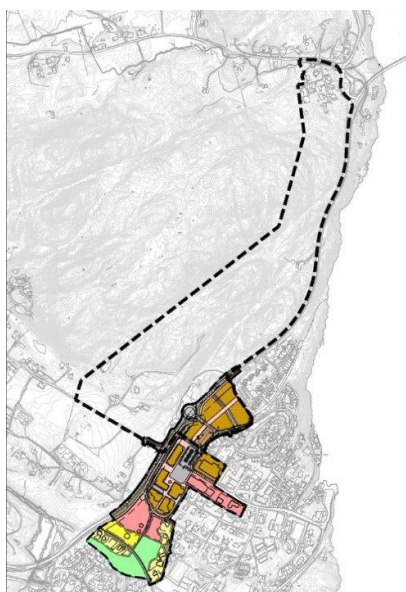
I samfunnsdelen for Kommuneplanen er det fleire viktige føringar for planarbeidet.

- I planlegging av nye bustadområde skal det offentlege sikrast tilgang til strandsona og verdfullt natur- og kulturlandskap
- Ved planlegging av nye bustadfelt skal det verte tilrettelagt for gode møteplassar og aktivitetsfremjande uterom
- Meland kommune skal sikre gode bumiljø for innbyggjarar i alle livsfasar under slagordet «eit samfunn for alle»
- Kommunen skal stimulere til auka differensiering i bustadmarknaden med omsyn til storleik, pris og eigedomstilhøve
- Det skal avsetjast naudsynt areal til offentleg infrastruktur i samband med nye bustadområde
- Redusere det spesifikke klimagassutslepp i Meland som geografisk eining med 15 %

5.4 Gjeldande/tilgrensande reguleringsplanar

5.4.1 Områdereguleringsplan for Frekhaug senter

Plan-ID 1256 2010 0004, vedtatt 09.04.2014. Området i søraust (aust for fylkesvegen) er regulert i Områdeplan for Frekhaug sentrum, vedtatt 09.04.2014. Areal er regulert til sentrumsformål og samferdselsmål for gåande og køyrande, inklusiv ny rundkøyring. Planområdet med områdeplan Langelandskogen og Lonena har overlappende areal med denne planen og vil erstatte på desse areala i områderegulering for Frekhaug senter.



Karta over viser Områdeplan for Frekhaug sentrum saman med varslingsgrense for denne planen

5.4.2 Endring av reguleringsplan for Frekhaug senter nord – felt B2

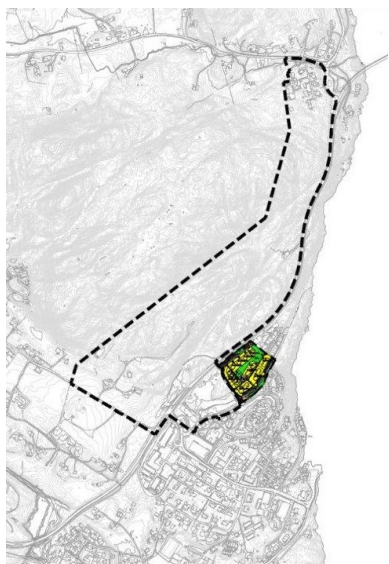
Plan-ID 1256 1999 0318, vedtatt 09.02.2005.

5.4.3 Reguleringsplan for Frekhaug senter nord

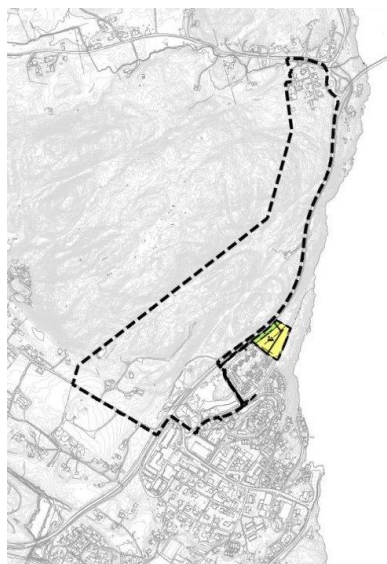
Plan-ID 1256 1999 0317, vedtatt 17.03.1999.

5.4.4 Reguleringsplan for Nordgarden - Frekhaug

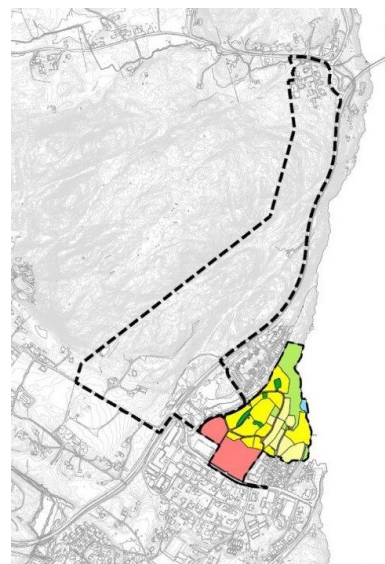
Plan-ID 1256 1996 1113, vedtatt 13.11.1996.



Endring av reg. plan for Frekhaug senter nord



Reguleringsplan Frekhaug senter nord



Reguleringsplan for Nordgarden

5.5 Planar under arbeid

5.5.1 Reguleringsplan for fv. 564 Frekhaugkrysset, inkl. utbetring av fv. 244.

Plan-ID 1256 2017 00003, kunngjort oppstart 12.09.2017. Regulerer nytt kryss mellom fv. 564 og Frekhaug og mellom fv. 564 og fv. 244 Sagstadvegen. Det vert regulert ny kollektivløyising og betre tilbod for mjuke trafikantar langs fv. 244. Kunngjort planområde overlappar planområdet for områdeplan for Frekhaug senter og vil etter vedtatt plan erstatte regulering for areala i sentrumsplanen. Kunngjort planområde overlappar også planområdet for Langelandskogen og Lonena, ein ser for seg at planane vil vere tilgrensande ved vedtak av begge planar.

5.5.2 Detaljregulering for Fossesjøen

Plan ID 1256 2015 0004. Kunngjort oppstart 24.01.2017. Føremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for nye bustadar av ulik karakter. Det vert også lagt til rette for uteopphaldsareal og naustbygging. Ei førebels vurdering tilseie opp mot 200 nye bustader i området. Planen avgrensar planområdet for Langelandskogen i nord.

5.5.3 Detaljregulering for Langeland B5

Plan ID 1256 2016 0001. Kunngjort oppstart 17.02.2016. Planområdet ligg mellom Fossemymra idrettsanlegg og eksisterande bustadfelt på Langeland. Området er ca. 45 dekar. Føremålet med planarbeidet er å regulere eigedomane til bustadføre mål, næring og landbruk.

6 Berekraftprinsipp og hovudutfordringar

6.1 Blågrønn infrastruktur og identitet

Dei blågrønne strukturane er viktig av omsyn til klimatilpassing, men òg som identitetsskapande element. Vassdraget med bekkar, myrar og vasspegel, skogen, turløypar, snarveggar og gang- og sykkelstiar er alle ein del av den blågrønne infrastrukturen. Storeknappen vil vere ein viktig identitetsmarkør som planarbeidet skal støtte opp om. At Frekhaug kan vere en stad med ein grøn identitet som inviterer til fysisk aktivitet, avheng av gode fysiske koplingar mot Langelandskogen. Samanhengande blågrønne strukturar som koplar Frekhaug med Storeknappen gjennom Langelandskogen vil vere viktig å sikre. Det kan vere møteplassar, parkar og leikeplassar. Det vil gje folk oppleving av kvardagsnatur og større friluftsupplevingar, sikre vegetasjon, insekt og dyr- og fugleliv, samt løyse overvassutfordringane meir ekstremvær vil gje oss. I desse strukturane er det også viktig at alle brukargrupper vert tatt omsyn til (kjønn, gamle og unge, spreke og dei som treng tilrettelegging).

6.2 Mobilitet og folkehelse

Ved planlegging av eit så stort og mangfaldig område som Langelandskogen, med utfordrande topografi, vil det vere avgjerande for kor vellykka utbygginga vert at trafikkløysingane dekkjer behova til alle trafikanter. Området kan gje ulike moglegheiter for mobilitet for innbyggjarane og dette kan gje utslag for folkehelse, tryggleik og samfunnsdeltaking. Vektlegging av løysingar som gjer det attraktivt å gå, sykle og bruke kollektivtransport samt som i størst mogleg grad reduserer behov for privatbilbruk vil vere retningsførande. Tiltak vil vurderast både for Langelandskogen si kopling til sentrum og innanfor sjølve planområdet. Nærleiken til Frekhaug og tilboda som finns der, bussterminal og båtrote er store føremon i denne tilnærminga. Planområdet sin topografi kan gjere det utfordrande å legge til rette for funksjonelle og attraktive gang- og sykkelveggar. Planarbeidet må derfor sikre at dei mest attraktive løysningane for mjuke trafikantar og at folkehelse-prinsipp vert lagt til grunn for dei vala som vert gjort undervegs i planprosessen.

6.3 Arealbruk

I moglegheitsstudien vart det sett på fleire moglege plantilnærmingar med omsyn til tettstadsutviklinga. Ein valde her ei tilnærming der nye bygg plasserast tett på sentrumstrukturen for at nye konsentrerte kjernefunksjonar bidrar til eit utvida Frekhaug sentrum. Dette plangrepet kjem i konflikt med arealbruk i overordna plan då delar av området er avsett til LNFR (jordbruk). Vurdering av konsekvensar og tiltak og avveging av omsyn mellom vern av matjord på den eine sida, og sentrumsutviding på den andre sida vil vere eit vesentleg drøftingtema i planarbeidet.

6.4 Stadstruktur

Kjernefunksjonane i områdeplanen må samlokalisert og formast slik at dei til saman dannar ein god funksjonell og romleg ramme om kvardagslivet, uavhengig av om den nye busetnaden vert tett kopla til Frekhaug sentrum eller noko åtskilt på grunn av topografien. Ein må vektlegge ein hensiktsmessig lokalisering av funksjonar og tilrettelegging for ein busetnad der skala, tettheit, dimensjonar, mellomrom og utforming er tema. I tillegg til å vere identitetsskapande, vil ein kompakt og konsentrert busetnad gi mindre fotavtrykk, skjermje betre mot vær og vind, og gi større rom for samanhengande grønne strukturar.

6.5 Trinnvis utbygging

Områdeplanen må og syne ei trinnvis utbygging og klargjere rekkjefølgja for gjennomføring av dei einskilde byggjetrinn. I den trinnvise utbygginga må ein sikre omsyn til anleggsgjennomføring, spesielt med tanke på det blir avgrensa med tilkomstveggar, at området blir eit bustadområde med blant anna arbeidsplassar, skule og barnehage som skal brukast av barn og unge. Det må settast av naudsynt areal til ein trygg og rasjonell anleggsfase. Utbyggingstid og utbyggingstakt må og sjåast i samanheng med Meland kommune sine mål for utvikling og vekst.

7 Planprosessens organisering, informasjon og medverknad

Multiconsult vil stå for den praktiske utarbeidinga av framlegg til plan under leiing av Meland kommune og Vest-Land Eiendom AS. Plandokumentar vil vere tilgjengeleg på nettsidene til Meland kommune og Multiconsult.

7.1 Medverknad

Det vert utarbeidd ein eigen plan for medverknad med eigne tiltak som skal sikre medverknad for einskildeggrupper som barn, unge, myke trafikantar mv. Detaljane vil bli handsama i planen for medverknad. Tiltaket vil vere:

- Involvera Meland Ungdomsråd
- Opne kontordagar
- Opne informasjonsmøte
- Publisering på Meland kommune, Multiconsult og andre aktuelle nettsider
- Samarbeid med lokalavisene

Vidare sikrar den formelle saksgangen medverknad gjennom lovfesta høyringar og offentleg ettersyn. Alle innkomne uttaler vil verte tekne med vidare i prosessen. Grunneigarar og andre med rettar i området, interesseorganisasjonar, faginstansar og styremakter på kommunalt, regionalt og statleg nivå vil få tilgang til plandokumenta for uttale. Det skjer gjennom annonsar i lokalavisene, brev og ved at alt planmaterieil vert lagt ut på Meland kommune og plankonsulentens sine nettsider.

8 Konsekvensutgreiing

8.1 Alternativ

I planarbeidet er det to utgreiingsalternativ:

- **Alternativ 0:** Offentleg tenester lokalisert 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.

Begge alternativa skal utarbeidast med den mest optimale løysinga mogleg innanfor sine rammer og søke å løyse alle omsyn og ynskja byggeprogram. Alternativa skal illustrerast med digital 3D modell.

8.2 Tema i konsekvensutgreiinga

Nokre tema skal ikkje konsekvensutgreiast, men skildrast i planskildringa. Tema der dei to ulike utviklingsalternativa ikkje resulterer i vesentlig konsekvensar vil berre utgreiast og presenterast i planomtalen.

Dei tema der alternativa gjev vesentlege konsekvensar vil verte konsekvensutgreidd. Vurdering frå konsekvensutgreiing skal gje eit faglig grunnlag for val av alternativ som blir vidare utarbeida i planframlegget.

8.2.1 Tema som skal utgreiast i planarbeidet, men som ikkje vert konsekvensutgreidd:

- Naturtilhøve
- Sosial infrastruktur
- Barn- og unges oppvekstvilkår
- Universell utforming
- Næringsverksemd
- Støy
- Trafikk- og transportbehov
- Energi og klima

8.2.2 Tema som skal vurderast i konsekvensutgreiinga:

- Landbruk og jordvern
- Naturmangfald
- Friluftsliv og rekreasjon
- Kulturminne og kulturmiljø
- Landskapsbilde
- Stadsutvikling, arkitektur og estetikk

8.3 Innhald og metodikk i konsekvensutgreiinga

Konsekvensutgreiinga vil bli utarbeidd med utgangspunkt i Statens vegvesen si Handbok V712 Konsekvensanalysar, men tilpassingar avhengig av tema. Alle tema vil i utgangspunktet verte vurdert med omsyn til verdi, omfang (tiltaket sin påverknad på temaet) og konsekvens. Konsekvensane skal skildrast. For alle tema skal det skildrast trong for avbøtande tiltak og trong for vidare undersøkingar.

Tema	Utfordring/grunngrjeving	Utgreiing – innhald og omfang	Metode – datagrunnlag
Landbruk og jordvern	Landbruksarealet i sør er LNFR i KPA. Området vart vurdert som byggeområde ved førre planrevisjon, men ikkje omgjort. Arealet inngår i eit drag med landbrukseigedomar og kulturlandskap. Arealet er i drift.	Vurdere konsekvens av nedbygging av landbruksjord. Utgreie handtering og lokalisering av matjord dersom flytting vert aktuelt.	Metode: Handbok V712 om Konsekvensanalyser. Datagrunnlag: Innhente kjent kunnskap frå t.d. kjerneområde landbruk og Meland kommune
Naturmangfald	Bygging i naturområde og kulturlandskap kan endre naturmangfaldet.	Kartlegge og verdisetje vegetasjon, artar og økosystem. Vurdere alternativa sine konsekvensar for biologisk mangfald ved ev. nedbygging av biotopar, sårbare /truga naturtypar og raudlisteartar. Naturtilhøva ved bekkar og myrdrag skal vurderast særskilt.	Metode: Handbok V712 om Konsekvensanalyser Vurdering etter Naturmangfaldslova. Datagrunnlag: Naturbase.no og Meland kommune. Synfaring
Landskapsbilde	Bygging på område som omtrent er fri for byggetiltak vil endre landskapet. Langelandskogen er synleg på lang avstand og viktig i nærområdet og i friluftssamheng.	Vurdere konsekvens for landskapsbildet i alternativa sett frå stader kor Langelandskogen er vesentleg i næropplevinga og i fjernbildet. Val av synspunkt må gjerast utifrå viktige utsiktsstader. Drøfting av avbøtande tiltak som t.d. lokalisering, byggehøgder, bustadskaraktar, grøntdrag.	Metode: «Landskapsanalyse – Framgangsmåte for vurdering av landskapskaraktar og landskapsverdi» frå Direktoratet for naturforvaltning og Handbok V712 om Konsekvensanalyser. Datagrunnlag: Eksisterande landskapsregistrering. Flyfoto, kart. Synfaring. Landskapsnitt og digitale 3D modellar av eksisterande og nye tiltak i landskapet.
Kulturminner og kulturmiljø	Det er nokre kjente kulturminner i planområdet, men heile området er ikkje undersøkt. Bygging kan endre eller øydelegge kulturminne.	Vurdere konsekvensar for automatisk freda og nyare kulturminne i dei to alternativa. Vurdere trong for omsynssoner. Drøfte avbøtande tiltak, fjerning og/eller verneformål.	Metode: Handbok V712 om Konsekvensanalyser. Datagrunnlag: Askeladden.no, SEFRAK, kunnskap frå Meland kommune og Hordaland fylkeskommune. Synfaring
Friluftsliv og rekreasjon	Langelandskogen er brukt som friluftsområde og nedbygging kan fjerne eller endre turstiar og turmål.	Vurdere konsekvensar for friluftsliv og rekreasjon i dei to alternativa med fokus på folkehelse, tilbod til kommunens innbyggjarar, variasjon, UU, tryggleik, tilgjenge og oppleving.	Metode: Handbok V712 om Konsekvensanalyser. Datagrunnlag: Innhente kjent kunnskap frå Meland kommune. Kartlegge turstiar og målpunkt, som vert brukt søndagar eller til, kvardags, friluftsverdiar undervegs.
Stadsutvikling, arkitektur og estetikk.	Langelandskogen skal integrerast med Frekhaug sentrum og koplast opp mot omkringliggende stader. Dei to ulike alternative vil gje ulike konsekvens for busetnadsstrukturen, tettstadsutvikling og stadets karakter.	Alternativa gjer ulike: 1) fysiske identitetsmarkører 2) plasseringar av funksjonar 3) møtemoglegheiter mellom målgrupper 4) roller og kontaktmoglegheiter mellom Langelandskogen, Lonena, Sagstad og Fossesjøen/Flatøy 5) eigenskaper i bustadstrukturen (tetthet, høgder, typologiar, lystilhøve og skjermingsevne, visuell verknad, mv.) Identifisere og verdisetje fysiske identitetsmarkører og bustadens fysiske eigenskapar i kvar alternativ. Vurdere konsekvensar av desse for stadsutviklinga, arkitektur og estetikk i eit overordna perspektiv.	Metode: Tar utgangspunkt i «Byggeskikk, estetikk og stedsforming» utarbeida av Høgskolen i Gjøvik og Husbanken. Datagrunnlag: Eksisterande kartgrunnlag og kunnskap frå tematiske andre KU nyttast her. Innspel kan hentast inn gjennom medverknad med ulike målgrupper. Synfaring. Volumstudie av ny utbygging sett i samheng med eksisterande situasjon med digital 3D-modell.

8.4 ROS analyse

Føremålet med ROS-analysen er å sjå til at forhold som kan medføre alvorleg skade på menneske, miljø eller samfunnsfunksjonar skal klargjerast i plansaken og leggst til grunn for vedtak av planen. Alvorlege risikoforhold kan medføre krav om endringar, omsynssoner, planføresegner som tar vare på forholdet eller i alvorlege tilfelle at planen vert rådd i frå. Analysen er gjennomført med sjekkliste basert på rundskriv frå Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap (DSB). Meland Kommunens vedtatt akseptkriterier vert nytta.

Ein egen ras- og skredfare utgreiing skal utførast som deler av ROS analysen.

8.5 VA-rammeplan

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.

9 Framdriftsplan

Fasar i planarbeidet	Informasjon	Kommunal handsaming	Framdrift
Vedtak om oppstart av planarbeid		Formannskapet	Haust 2017
Kunngjering av oppstart av og offentleg ettersyn av planprogram.	Kunngjering av framlegg til planprogram. Innspel frå offentlege etatar og partar	Meland kommune /Multiconsult	Desember 2017 - Januar 2018
Vedtak av planprogram		Kommunestyret	Februar 2018
Utarbeiding av framlegg til reguleringsplan med konsekvensutgreiing – KU	-Innsamling av kjent kunnskap om planområdet -Synfaring og registrering - Drøfting med fagetatar og partar. -Utgreiing.	Meland kommune /Multiconsult	Mars 2018 - August 2018
1. gongs handsaming av planforslag		Formannskapet	September 2018
Offentleg ettersyn av planforslaget	-Ope møte -Offentlege etatar -Allmennheten		November 2018
2. gongs handsaming og ev.t tillegg KU	-Gjennomgang av merknader - Prosess med partar før endring av planen	Meland kommune/ Multiconsult	Vår 2019
Vedtak av reguleringsplan		Kommunestyret	Vår 2019