



Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referansar:
Dykkar:
Vår: 15/2989 - 19/13646

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@meland.kommune.no

Dato:
18.06.2019

Oversending av vedtak - reguleringsplan for Langeland B5, gnr./bnr. 24/7, 90 m.fl. - Offentleg ettersyn 1. gongs handsaming

Vedlagt følgjer vedtak.

Vedtaket er eit enkeltvedtak som kan påklagast, jf. Forvaltningslova (fvl) § 28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen vedtaket vart mottatt, jf. fvl § 29 1.ledd. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til det forvaltningsorgan som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar ein ynskjer, jf. fvl § 32. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing

Larissa Dahl
Konsulent

Andre mottakarar:

ABO Plan & Arkitektur, Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS, Frank Rune Dale, Frank Rune Dale (frank@terrano.com), Lillebø Sindre (sindre.lillebo@vegvesen.no), marianne.skulstad@vegvesen.no, NGIR

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Merethe Tvedt	PlanID-1256 2016 0001, Plannavn-Langeland B_5, Komnr-1256, Gbnr-24/7, Gbnr- 24/90	15/2989

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
59/2019	Utval for drift og utvikling	PS	11.06.2019

Reguleringsplan for Langeland B5, gnr./bnr. 24/7, 90 m.fl. - Offentleg ettersyn 1. gongs handsaming

Vedlegg:

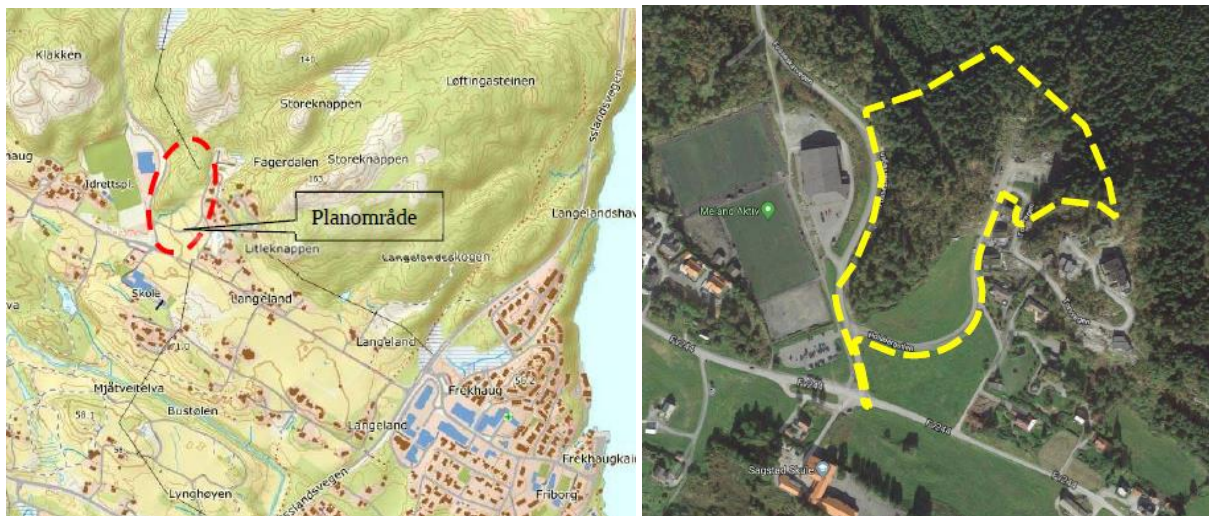
Plankart, 280519
Føresegner,280519
Planomtale Langeland 280519
Fotoillustrasjoner301118
KU-vurdering190118
Oppsummeringmerknader100519
ROS220219
Situasjonsplan, 280519
Skredfarekartlegging020218
Solstudiermars, juni og desember101218
Terrengsnitt101218
VA-rammeplan,230419
Vegprofil, 100519

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå FRADA AS legg ABO Plan og Arkitektur AS fram forslag til reguleringsplan for Langeland B5, ca. 1.5 km frå Frekhaug sentrum. Planområdet er på om lag 43 daa og omfattar

området nordvest for utbygd område på Langeland.



Oversiktskart over område.

Planprosess

Det vart gjennomført oppstartsmøte 19.1.2016. Planarbeidet vart varsla 17.2.2016. Det kom inn 2 private merknader og 7 offentlege uttaler til oppstart.

Statens vegvesen (SVV) stilte i sin uttale krav til tryggingstiltak langs fv. 244, Sagstadvegen. Krava gjaldt m.a. utbetring av fylkesvegen til vegstandard Sa2 med tilhøyrande tilbod for mjuke trafikantar ved sykkelveg med fortau. Vegvesen har no ein pågåande plan for fv. 244 Sagstadvegen som legg til rette for ein oppgradering av Frekhaugkrysset til rundkøyring, samt etablering av gang- og sykkelveg langs fv. 244 frå Frekhaug sentrum til kryss mot Sagstad skule. Denne reguleringsplanen er prosjekt 5 i Norhordlandspakken. Forslagstillar for reguleringsplanen for Langeland B5 har gjennom rekkjefølgjekrav sikra at opparbeiding av separat tilbod til gåande og syklande langs fv. 244 er på plass før det blir gitt byggjeløyve innafor planområdet.

Alle merknader og uttaler er oppsummert og kommentert i eige vedlegg.

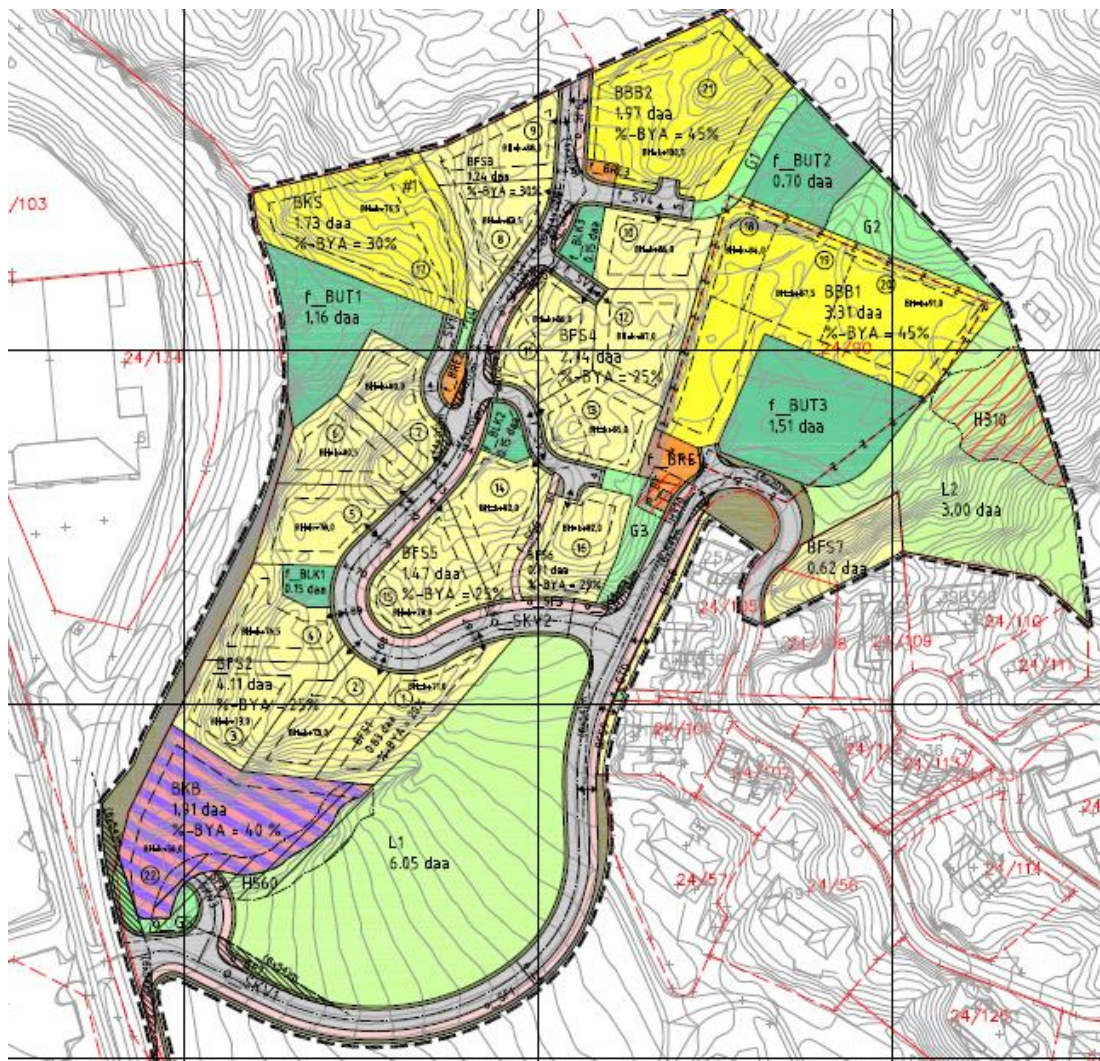
Undervegsmøte vart gjennomført 6.2.2018. Planforslaget vart innsendt for 1. gongs behandling i mai 2019.

Kort om planforslaget

Formålet med planen er å leggje til rette for oppføring av einestader og fleirmannsbustader i form av rekkjehus og leilegheitsbygg med tilhøyrande infrastruktur og funksjonar. Det er òg planlagt eit næringsbygg for bevertning, aktivitets- og konferansesenter heilt sør i planområdet.

Samla legg planforslaget til rette for ca. 70 nye bustadeiningar og om lag 1700 m² med næring. Grad av utnytting ligg på mellom 20-45 % BYA.

I kommuneplanens arealdel (KPA) er deler av området regulert til forretning FO, medan reguleringsplan legg opp til næringsbygningar/tenesteyting og overnatting, BKB.



Plankart

Parkering er løyst på eiga tomt, i tilknytning til dei ulike bustadfelt. For bustadblokkene skal parkeringa i hovudsak skje i underetasjen til bygget, men gjesteparkering er planlagt på bakkeplan. For næringsbygg/tenesteyting er parkeringa planlagt i bygget eller på bakkeplan.

Felles uteopphaldsareal

Det er regulert 5 uteopphaldsareal for lek, med ulik kvalitet. Leikeareala er planlagt i tråd med arealdelen til kommuneplanen, tabell 1.6.12. Oppsett nedanfor viser utklipp frå planomtalen over gjeldande krav til minsteuteopphaldsareal, MUA for dei ulike einingane.

Område	Type bygg	Beregningsgrunnlag	Minste uteopphaldsareal (MUA)	
			Privat (m ²)	Felles (m ²)
BFS1 – BFS6	Einebustad	Hovudeining bustad	200	50
		Utleigeining bustad < 60m ²	50	30
		Utleigeining bustad > 60m ²	200	30
BKS	Rekkjehus	bustadeining	50	50
BBB1 og BBB2	Blokk	bustadeining	10*	50**

* Privat areal for blokk kan vere altan.

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

Tabell viser Minste uteopphaldsareal, MUA for dei ulike byggeområda.

Tabellen nedanfor viser arealbehovet som blir gjeldande for *felles* uteoppfallsareal for dei ulike delfelta, tabellen til høgre viser kor stort areal som er avsett innafor dei ulike leikeareala, isolert sett. Rådmannen har innvendingar til det samla uteoppfallsarealet, privat og felles, sjå avsnittet om Minste uteoppfallsareal, MUA.

Bustadtype	Bueiningar	Uteoppfallsareal pr. bueining (m ²)	Felles uteoppfallsareal – arealbehov (m ²)	Uteoppfallsareal	Areal (m ²)
Einebustader - hovudeining	16	50	800	f_BUT1	1160
Einebustad - utleigeining	16	30	480	f_BUT2	700
Rekkjehus	4	50	200	f_BUT3	1510*
Blokk (BBB2)	12	50	600	f_BLK1	150
Blokk (BBB1)	34	50	1700	f_BLK2	150
Sum	71		3780	f_BLK3	140
				Leik i BKS	150
				Sum	3960

f_BUT1, naturtomt

Felles uteoppfallsareal f_BUT1 er planlagt som naturtomt og vil ikkje ha krav om universell utforming.

f_BUT2, nærleikeplass

Nærleikeplassen blir opparbeid og utstyrt med bord/benkar og leikeapparat for born i alder 5-13 år. Om lag 50% av arealet skal planerast flatt med permeabelt dekke, resten er naturtomt. Leikeplassane skal gjerast inn mot høge skrentar.

f_BLK1 – f_BLK3, sandleikeplass

Sandleikeplass blir opparbeidd og utstyrt med bord/benkar og leikeapparat for små born. Arealet skal i hovudsak planerast med flatt permeabelt dekke. Leikeplassen skal ha universell utforming og tilkomst, og sikrast med gjerde og port. Innafor felles uteoppfallsareal f_BUT3 skal min. 150 m² tilrettelagt som sandleikeplass. Innanfor område for konsentrerte bustader, BKS skal min. 150 m² tilretteleggast som sandleikeplass. Dette leikeområde kan delast opp i intill tre mindre areal.

Felles leike- og uteoppfallsareal er felles for desse bustadområda:

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

Tilkomst

Området får tilkomst frå o_SKV1 (eksisterande Torvvegen), som er vist med utvida standard til 2-felts veg med fortau fram til avkøyringa til planområde. Ny hovudtilkomst inn i planområdet, o_SKV2, er planlagt etter tidlegare handbok N100 med køyrebane på 4,75 m med breiddeutviding i kurve og mot kryss, og tilhøyrande fortau o_SF3 – o_SF6 har breidde på 2,5 meter.

Føresegnene har rekkjefølgjekrav om at separat tilbod for gåande og syklande langs fv. 244 Sagstadvegen, frå kryss med Rosslandsvegen til kryss med Fosseskarvegen, skal vere på plass før feltet kan byggjast ut. Eksisterande jordbruksmark er regulert som LNF-område.

For nærmare informasjon om planforslaget vert det vist til vedlagt planomtale.

Vurdering

Hovudformål

Forslaget til reguleringsplan er i tråd med overordna kommuneplan og rådmannen sluttar seg i utgangspunktet til hovudgrepet med konsentrert busetnad og areal for næringsbygg/tenesteyting.

Planområdet ligg i felt B_5 i KPA der det skal leggjast til rette for høg utnytting.

Utnyttingsgrad/ byggjehøgder / estetikk

Utnyttingsgrad går fram av plankartet. Tabell 1. side 24 i planomtalen viser maks bebygd areal, etasjetall og byggjehøgde for alle delområda. Maks byggjehøgde er påført plankartet. Einebustadene og blokkene er planlagt med pultak. Rekkehusa er planlagt for å kunne oppførast med pultak eller flatt tak. Rådmannen har ingen innvendingar til desse rammene.



Prinsipp for utnytting av område, utsnitt av terrengsnitt.

Når det gjeld byggjehøgder, representerer planen eit høgare nivå enn det som har vore godkjent i kommunen tidlegare. Formannskapet fekk ei prinsippsak til vurdering i møte 17.10.2018, FS-sak 93/2018, men det vart ikkje gjort noko vedtak om prinsipielle avgrensingar då. Rådmannen har ingen ytterlegare kommentarar til planlagte byggjehøgder for dette planområdet.

I tillegg til snitteikningar, er det vedlagt fleire fotoillustrasjonar som blir vist til nedanfor, for desse vil bygningsforma vera rettleiande ved å synleggjere omtrentleg volum.

Reguleringsføresegner set krav til utforming jf. § 3.3. Her er det mellom anna stilt krav til at murar høgare enn 2 meter skal terrasserast, og at dei skal så langt som mogleg utførast i naturstein av god kvalitet. Tekniske installasjonar skal integrerast i bygningar på ein arkitektonisk og heilskapleg måte. Bygningane skal ha gode arkitektoniske kvaliteter og god terrengtilpassing. Vidare vil krav til utomshusplan saman med byggemelding for kvar enkelt tomt, jf. reguleringsføresegnene § 3.2.1.1 gjere greie for utforming av m.a. murar, vegetasjon, bygningsform, felles leikeareal, minste uteopphaldsareal (MUA), universell tilgjenge, avkjøring, parkering m.m.

Rådmannen vurderer at føresegnene vil gje eit godt grunnlag for å kunne stille krav til utforminga av området ved utbygging.

Sol tilhøve og fjernverknad

Området ligg vestvendt ved foten av åsen til Storeknappen, som vert ein grøn vegg bak bygningane. Planområdet vil ha gode solforhold, jf. Fig. 31 Sol/skygge studie s 36 i planomtalen.

Føresegnene til kommuneplan § 1.7.3 stiller krav til estetikk og tilpassing til terreng. Her står det mellom anna at det skal takast vare på åsprofilar og landskapsiluetter m.m. Når det gjeldt leilighetsbygget i BBB1, er det avtrappa i samsvar med åsiluetten bak i følgje illustrasjonsplanen. Utover dette nemner ikkje planomtalen kva tilpassinga som er tenkt, og rådmannen ser at det kan vera nokre tomtar som får utfordringar pga. bratt terreng.

•Rådmannen vurderer at før planen blir lagt ut til offentlig ettersyn må det gå fram av planomtalen kva vurderingar som er gjort for terrengtilpassingar, og eventuelt sjå om det er trong for ytterlegare

tilpassingar.

Minste uteopphaldsareal (MUA),

Kvar tomt/felt har areal avsett til opphald ute (MUA).

• Frittliggjande busetnad (BFS), i tråd med KPA

I område for frittliggjande busetnad (BFS) følgjer forslaget KPA når det gjeldt tomtestørrelse, utnyttingsgrad og MUA. Gjennom føresegnene § 3.8.1 sikrar planen at einebustadene har 200 m² uteopphaldsareal, utleieenhet under 60 m² har 50 m², og utleieenhet over 60 m² har 200 m² uteopphaldsareal. Rådmannen vurderer at føresegna sikrar tilstrekkeleg areal for denne bustadtypen, og har ingen innvendingar til forslaget.

• Konsentrert busetnad (BKB), avvik frå KPA

I området for konsentrert busetnad (BKB) følgjer forslaget KPA sitt krav om 50 m² privat uteopphaldsareal pr. eining, som blir løyst på privat terrasse, knytt til kvar eining. Planen legg samla opp til fire einingar innafor BKB område, som samla utgjer 200 m² (for delfeltet totalt). Forslaget viser at fellesareala skal løysast over tre ulike areal innafor BKB. Av dette er det 50 m², som ikkje har universell tilgjenge, og er soleis eit avvik frå KPA.

Sidan delfeltet ligg nær fleire andre uteopphaldsareal som er felles for planområdet, finn rådmannen at avviket i dette tilfellet er akseptabelt.

• Blokkbebyggelse (BBB), avvik frå KPA

For blokkbebyggelse er kravet for privat og felles MUA det same som for områda regulert til konsentrert bebyggelse (50m² privat og 50m² felles). Planforslaget er i strid med KPA når det gjeldt kravet til denne bustadtypen, med 40 m² pr. eining. Planforslaget legg til rette for at 10 m² privat uteopphaldsareal skal løysast på terrasse/balkong knytt til kvar eining. Dei resterande 40 m² er teke vekk, noko som inneber ein reduksjon av KPA sitt totale krav til MUA for BBB områda (og planen for øvrig) på 1840 m² (40m² x 46 einingar).

Når det gjeldt sjølve justeringa av forholdet mellom privat og felles uteopphaldsareal opnar KPA for at mindre privat uteopphaldsareal kan kompensast med meir felles uteopphaldsareal (eller motsett) dersom ein finn det hensiktsmessig, ved utarbeiding av reguleringsplan, jf. pkt. 1.6.13:

- «*Ved bymessig utbygging med gatestruktur eller ved blokker over 3 etasjar kan høvet mellom privat og felles MUA endrast i reguleringsplan*». (Adm. Sin understreking).

Rådmannen er ikkje negativt til nedjustering av det private uteopphaldsarealet til 10 m². Dette fordi ein ser at det kan vera vanskeleg å legge inn 50 m² privat uteopphaldsareal i eit leilighetsbygg over fleire etasjar. Det vil ikkje alltid vera hensiktsmessig å ha så store altanar for denne bebyggelsen, og kan inndelte «private parseller» på bakkeplan kan vera komplisert å halde i hevd.

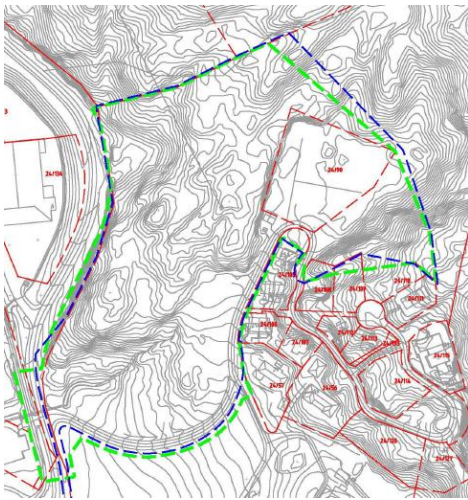
Derimot ser ikkje rådmannen at det er lagt fram gode argument for å nedjustere det totale MUA for denne bustadtypen frå 100 m² til 60 m² privat/felles MUA. Bakgrunnen for å kunne akseptere ei slik nedjustering av privat uteopphaldsareal er nettopp at planen 'tar igjen' det 'tapte' privatarealet i gode og tilrettelagte fellesareal.

Reguleringsplanen for Langeland legg opp til tett busetnad og det er for desse områda avgjerande å sørge for at ein har gode uteopphaldsareal som gjer området attraktivt. Å planlegge for konsentrert bygging samtidig som ein knip inn på fasilitetane vil etter rådmannen sitt syn kunne gå på bekostning

av gode bumiljø. Planområdet er riktig nok bratt, og har areal som ikkje vil vera egna til uteopphaldsareal. Men forslagstillar må då sørge for at planlegginga tek omsyn til og tilpassar seg det ein har tilgjengeleg. Rådmannen finn ikkje at løysinga vil vera å redusera areal for uteopphaldsarealet, heller må antall einingar justerast i tråd med tilgjengeleg areal.

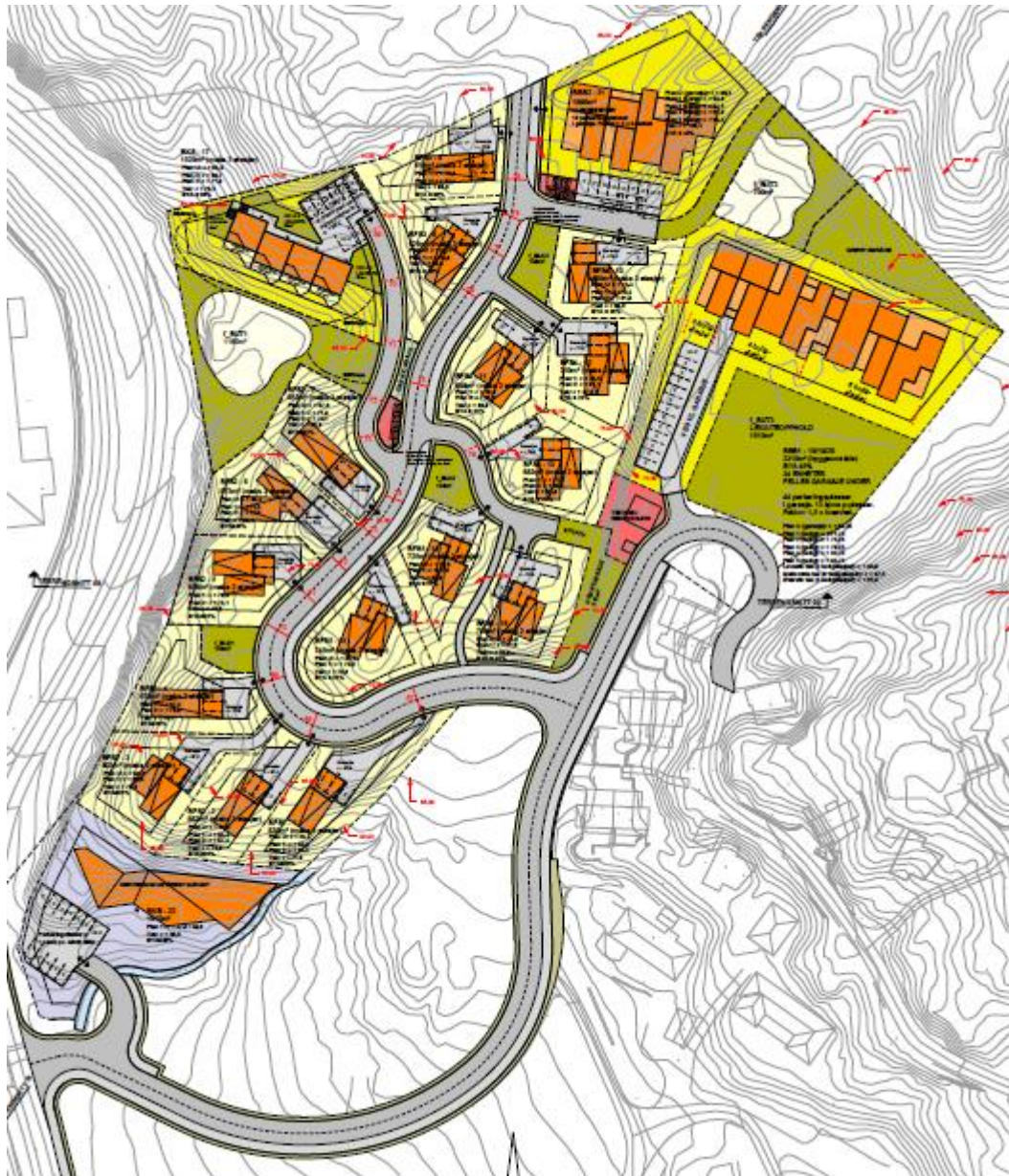
Utviding av plangrensa ved innsending:

Det er foreslått ei utviding av plangrense ved innsending til 1. gongshandsaming. Utvidinga er på om lag 0,9 daa, og er i planomtalen sett på som ei terrengtilpassing innafør tiltakshavar sin eigedom. Største delen av arealet er foreslått regulert til grønstruktur og uteopphaldsareal, samt ei mindre utviding av bustadføre mål BBB2. Rådmannen har ingen innvendingar til denne utvidinga, men ser at det til tross for denne utvidinga (av også fellesareal) framleis er eit stort avvik i høve til kommuneplanen sitt krav til minsteuteopphaldsareal, MUA.



Utvida Plangrense, grøn linje syner varsla plangrense. Blå viser utvida plangrense.

- Rådmannen vurderer at før planforslaget kan leggjast ut til offentleg ettersyn må samla MUA (privat og felles) for BBB områda følge KPA sine krav på 100 m²(privat/felles). Plandokumenta må oppdaterast i tråd med denne korrigeringa.



Illustrasjonsplan.

Parkering

Det skal vera 2 parkeringsplassar pr. einbustad og ein for utleigeeining. For rekkehusa skal det vera 2 plassar pr. bueining og for blokkene 1,5 plassar. Blokkene har òg tilrettelagt for minimum 0,5 sykkelparkingsplass pr. bueining.

Parkering for blokkene blir løyst i parkeringskjellar medan gjesteparkering blir utvendig. For BBB1 er det lagt opp til 13 parkeringsplassar på bakkeplan, der 7 skal vera bustadparkering og 6 gjesteparkering. For BBB2 er det lagt opp til 8 plassar på bakkeplan, og 7 gjesteparkeringar.

For BKB er det lagt opp til 1 parkeringsplass pr. 30 m² BRA og 0,6 pr. gjesterom samt 0,5 plass for sykkel. Parkeringa blir løyst innanfor delområde og det er lagt opp til at 12 plassar kan plasserast utvendig.

For parkering i felles anlegg blir 5 % av plassane utforma og reservert for rørslehemma. I planomtalen

står det at parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn utanfor veg. Dette er i tråd med føresegnene til kommuneplanen, og rådmannen vil at dette også blir tatt med som eigen føresegn.

Veg

Torvvegen (o_SKV1) blir utvida til 6 meter breidde og fortau på 2,5 meter. o_SKV2 har breidde på 4,75 med breiddeutviding i kurve mot kryss. Tilhøyrande fortau (o_SF3 – o_SF6) har ei breidde på 2,5 meter. Fortauet er lagt i innerkurve på vegen. Snarveg f_SGG vil kome rett ned på fortauet.

Vegane f_SV1 – f_SV3 har vegbreidde på 4 meter, medan f_SV4 har breidde på 5 meter. Det er regulert inn snuhammer for personbil for vegane f_SV2 og f_SV4. Snumulighet for lastebil (renovasjon/brannbil) vil vera i kryss o_SKV2 / f_SV4.

Avfallshandtering:

Planområde har tre hentestader for avfall, f_BRE1 – f_BRE3. Planforslaget har tilrettelagt for nedgravd avfalløysing.

f_BRE1 er felles for BBB1. f_BRE2 er felles for delområda BFS1 – 6 og BKS, medan f_BRE3 er felles for BBB2.

Av planomtalen går det fram at forslagstillar har vore i dialog med renovasjonsselskapet NGIR som har uttalt seg om arealstørrelser, avstand til henteplass og snuløysingar for renovasjonsbil. Forslagstillar opplyser om at det for f_BRE2 kan vera terrengmessig utfordringar å få på plass nedgravd løysing, jf. Planomtalen s 30. Og at det for dette området difor er tilrettelagt for ei alternativ løysing (med bosspann til kvar husstand). NGIR vil også vera høyringspart ved offentleg ettersyn.

Snumulighet for lastebil (renovasjon/brannbil) vil vera i kryss o_SKV2 / f_SV4. Når det gjeldt tømme punkt f_BRE1 vil det vera gjennomkøyring til tilgrensande reguleringsplan som har rundkøyring ved enden av vegen.

Byggeområda

• Bustader, frittliggande småhus- BFS

I området er det planlagt for 16 einebustader med mogleghet for utleigeleigenhet, BFS1 – BFS6, (tomt 1- 16). Tomtestørrelsen varierer frå 609 – 830 m² og utnyttingsgrad varierer mellom 20 % - 30 % BYA. Antall etasjar varierer frå 2-3, avhengig av terrengforholda på tomte. Tabell 1 i planomtalen s. 24 syner etasjetalet. Delområde BFS7 er eit tilleggsareal til eksisterande bustadeigedom, og det er ikkje opna opp for nye bygg her.



Fotoillustrasjon frå planomtalen viser einebustadar i front for delområde BFS3 og BFS4.

• Bustader, konsentrert småhus – BKS

Innanfor dette område er det planlagt for rekkjehus for inntil 4 bueningar. Utnyttingsgraden er 30 %

BYA.



Fotoillustrasjon frå planomtalen viser rekkjehus i BKS.

• Bustader, blokker- BBB

I område BBB1 kan det først opp inntil 34 einingar, og maksimal utnyttingsgrad er opplyst til 45 % BYA. Etasjeantall opnar for 3- 5 og parkeringskjellar.

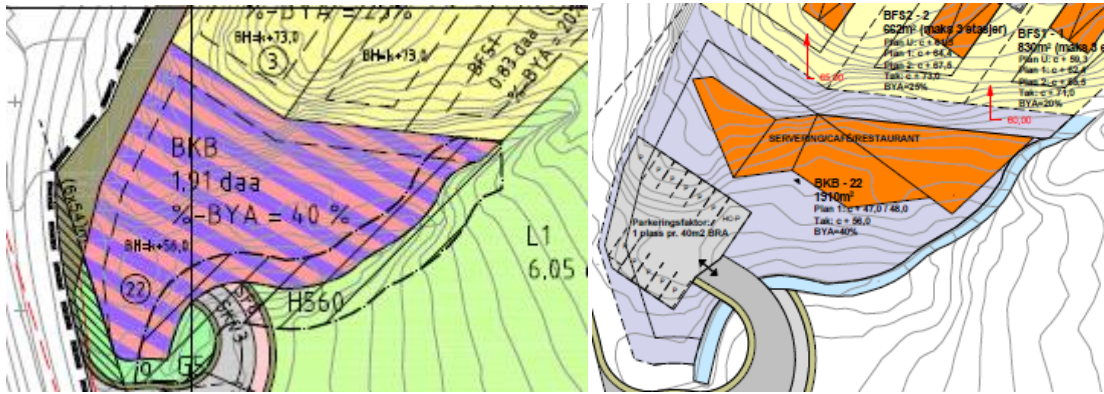
I område BBB2 kan det først opp inntil 12 einingar, og maksimal utnyttingsgrad er 45% BYA. Etasjeantall er 4 og parkeringskjellar.



Fotoillustrasjon av Blokk BBB1.

• Næringsbygningar/Tenesteyting – BKB

Innanfor planområde er det planlagt eit bevertning, aktivitets- og konferansesenter med overnatting med tilhøyrande anlegg. Planen legg opp til at det kan etablerast inntil 10 rom for overnatting, og maksimal utnyttingsgrad er satt til 40 %. Maksimal byggjehøgde er 9 meter. Det er i illustrasjonsplan vist 12 parkeringsplassar. Byggegrensa i søraust er her samanfallande med formålsgrrensa, i aust går ein bekk som planen ønsker å bevare som ein kvalitet (regulert med omsynsone H560, og føresegn § 6.2.1)



Område BKB Plankart vs. Illustrasjonsplan

Rådmannen har ingen innvendingar mot at forslaget regulerer for bevertning og konferanselokale med tilhøyrande anlegg. Når det gjeldt forslag om tilrettelegging for overnatting ser ikkje rådmannen å kunne ta stilling til denne arealkategorien på noverande tidspunkt, då dette ikkje har vore tema når området blei lagt inn i kommuneplanen som FO2. Overnatting i området BKB vil ikkje vera i tråd med KPA og rådmannen vil ta endeleg stilling til dette arealformålet ved handsaming til 2. gongshandsaming. Eventuelle høyringar og endringar i samband med dette avviket må påreknast av forslagstillar.



Fotoillustrasjon frå planomtalen viser næringsbygg i område BKB.

- Rådmannen vil ta endeleg stilling til om området BKB kan innehalde overnatting ved 2. gongshandsaming, då dette ikkje er vurdert i kommuneplan. Eventuelle høyringar og endringar i samband med dette avviket må påreknast av forslagstillar.

Massebalanse

Det går ikkje fram av planomtalen korleis massebalansen blir for utbygginga av området. Men føresegn § 3.5.2 set krav om at det seinast ved søknad om byggjeløyve skal lagast ein plan for massehandtering, med handtering av evt. overskotsmassar. Det går fram av planomtalen at eventuelle overskot av jordmassar vil bli søkt nytta på LNF-området på gnr./bnr. 24/7, alternativt vil jorda bli køyrt til godkjent jordtipp i nærrområde. Eventuelle overskot av steinmassar vil bli selt/levret til godkjent deponi.

VA-rammeplan

VA løysingar er omtalt i VA-rammeplan av 1.8.2017, rev. 23.4.2019 frå Haugen VVA skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og rammesøknad. Sjå vedlegg for detaljar.

Folkehelse

Planforslaget sikrar at eksisterande turstiar innfor området vert ivareteke. Sti til friluftsområdet Storeknappen i nord er sikra med grønkorridor G1. Sykkelparkering er ivareteke, og det er lagt til

rette for gode leikeplassar for barn på ulike alderstrinn.

Naturmangfald/Miljø

Rådmannen kan ikkje sjå at planforslaget vil ha spesiell konsekvensar for naturmangfald eller miljø. Det er registrert vipe sør for planområdet, denne arten er kritisk trua etter raudlista, men den ligg i ein slik avstand frå planområde at det i liten grad er grunn til å tru at planen vil få innverknad på fuglelivet.

Eksisterande bekk i sør skal haldast open. Bygg i BKB kan frå plan 2 byggast over bekken. Omsynssone H560 omkring bekken sikrar at bygget ikkje får negativ innverknad på bekket.

Økonomi og rekkefølgekrav

Planforslaget sikrar at før det kan gjevast byggjeløyve vert utarbeidd ein utbyggingsavtale for gjennomføring av tekniske anlegg.

Skulekapasitet

Planen legg til rette for ca. 70 nye bustadeiningar som vil føre til høgare elevtal på Sagstad skule. Rådmannen opplyser om at det på noverande tidspunkt vil vera kapasitetsproblem til denne skulekrinsen. Aktuelle utfordringar knytt til framdrift av planen kan vera aktuelt, då det er uvisst om når kapasitet er på plass. Planen har gjennom rekkefølgekrav i reguleringsføresegn § 3.12.1.1. b, sikra byggestart i samsvar med kapasitet til skulekrinsen, og rådmannen finn at kravet er ivaretatt gjennom føresegna:

- Før det kan gjevast byggjeløyve for bueiningane skal naudsynt kapasitet på skule/barnehage vere dokumentert.

Opparbeidd separat tilbod for gåande og syklende langs fv. 244 Sagstadvegen, frå kryss med Rosslandsvegen til kryss med Fosseskarvegen:

Planområde har tilkomst frå fv. 244 Sagstadvegen. For denne vegen har Statens vegvesen ein pågåande plan for *Frekhaugkrysset Fv. 564 og Fv. 244, planid: 125620170003*. Planen regulerer separat gang/sykkelveg langs Sagstadvegen som er eit prosjekt i Nordhordlandspakken med forholdsvis høg prioritet (nr. 5). Nordhordlandspakken finansierer ikkje gang- og sykkelvegen. Rådmannen vurderer at realisering av vegplanen i høve til gang- og sykkelveg vil vera naudsynt for realisering av reguleringsplanen for Langeland B5. Fylkesvegen er i dag for smal og manglar tilbod for mjuketrafiikantar, og vil ikkje tole den auka trafikken som planen legg opp til. Rådmannen finn at dette er ivareteke gjennom rekkefølgekravet i § 3.12.1.1 a som sikrar utbygging i samsvar med utbygging av vegplanen:

- Før det kan gjevast byggjeløyve innafor planområdet, må det vere opparbeidd separat tilbod for gåande og syklende langs fv. 244 Sagstadvegen, frå kryss med Rosslandsvegen.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at før planen kan leggjast ut til offentleg ettersyn må forslaget korrigerast og endrast på følgjande punkt:

-Støyvurderingar som er gjort viser kun til støy frå fylkesvegen. Slik planområdet er plassert er det fleire faktorar som skal vurderast med omsyn til støy, og må omtalast i planomtalen. Eventuelle behov for støytiltak må vidare forankrast i rekkefølgekrav til føresegnene, samt visast i plankart.

-Det må gå fram av planomtalen kva vurderingar som er gjort for tilpassingar til estetikk for tilpassing

til terreng, der ein skal ta vare på åsprofilar og landskapssiluetter m.m. i tråd med KPA føresegn 1.7.3. Planomtalen beskriv ikkje tilpassinga særskild og rådmannen ser at det kan vera utfordringar knytt til nokre tomter pga. terrenget. Forslaget må visa at vurderingar som er gjort, og evt. sjå om det er trong for ytterlegare tilpassingar.

-Samla MUA (privat og felles) for BBB områda må vera i tråd med KPA sitt krav på minimum 100 m² (privat/felles). Plandokumenta må oppdaterast i tråd med denne korrigeringa.

-Det vert tilrådd å leggje til rette for ein snarveg/sti frå område G1/f_BUT2 i nord til område G3.

Rådmannen vil ta endeleg stilling til om området BKB kan innehalde overnatting ved 2. gongshandsaming, då dette ikkje er vurdert i kommuneplan. Eventuelle høyringar og endringar i samband med dette avviket må påreknast av forslagstillar.

Framlegg til vedtak:

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

Reguleringsplan for Langeland B5, gnr 24 bnr 7, 90 m. fl, planid. 1256 2016 0001, vist på plankart sist datert 28.5.2019, med tilhøyrande føresegner på følgjande vilkår:

- Planomtalen må oppdaterast med ytterlegare støyvurderingar for planområdet, og eventuelle behov for tiltak må forankrast i rekkefølgjekrav og visast i plankart.
- Planomtalen må oppdaterast med vurderingar som er gjort for tilpassingar til terreng, ivaretaking av åsprofilar og landskapssiluetter m.m.
- Samla minsteuteopphaldsareal, MUA for BBB 1 og 2 må vera i tråd med KPA krav på minimum 100 m² (privat/felles). Plandokumenta må oppdaterast i tråd med korrigeringa.
- Vurdere moglegheit for å leggje inn snarveg/sti frå område G1/f_BUT2 i nord til område G3.

Endeleg stilling til om området BKB kan innehalde overnatting vert vurdert ved 2. gongshandsaming. Eventuelle høyringar og endringar i samband med dette avviket må påreknast av forslagstillar.

Vilkåra må vera oppfylt før planen blir sendt ut på offentleg ettersyn. Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor».

Utval for drift og utvikling - 59/2019

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

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

Reguleringsplan for Langeland B5, gnr 24 bnr 7, 90 m. fl, planid. 1256 2016 0001, vist på plankart sist datert 28.5.2019, med tilhøyrande føresegner på følgjande vilkår:

- Planomtalen må oppdaterast med ytterlegare støyvurderingar for planområdet, og eventuelle behov for tiltak må forankrast i rekkefølgekrav og visast i plankart.
- Planomtalen må oppdaterast med vurderingar som er gjort for tilpassingar til terreng, ivaretaking av åsprofilar og landskapssiluetter m.m.
- Samla minsteuteopphaldsareal, MUA for BBB 1 og 2 må vera i tråd med KPA krav på minimum 100 m² (privat/felles). Plandokumenta må oppdaterast i tråd med korrigeringa.
- Vurdere moglegheit for å leggje inn snarveg/sti frå område G1/f_BUT2 i nord til område G3.

Endeleg stilling til om området BKB kan innehalde overnatting vert vurdert ved 2. gongshandsaming. Eventuelle høyringar og endringar i samband med dette avviket må påreknast av forslagstillar.

Vilkåra må vera oppfylt før planen blir sendt ut på offentleg ettersyn. Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.