

MELAND KOMMUNE

SAKSPAPIR

| Styre, komite, utval | Møtedato | Sbh. | Saknr |
|----------------------|------------|------|--------|
| Formannskapet | 16.05.2012 | KRN | 053/12 |
| Formannskapet | 06.06.2012 | KRN | 068/12 |

| | | | |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------------|
| Avgjerd av: Formannskapet Saksbeh.: Kristin Nåmdal | Ansv. KRN | Arkiv: N-504 | Arkivsaknr 11/1342 |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------------|

OMRÅDEREGULERING FREKHAUG SENTRUM - OFFENTLEG ETTERSYN

Dokumentliste:

| Nr | T | Dok.dato | Avsender/Mottakar | Tittel |
|----|---|------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | U | 10.08.2011 | Ressursgruppa for planarbeidet | PLANARBEID KOMMUNESENTER FREKHAUG. |
| 2 | U | 19.08.2011 | Strilen | KUNNGJERING - OPPSTART AV OMRÅDEREGULERING FREKHAUG SENTRUM. |
| 4 | U | 22.08.2011 | Offentlege instanser m. fl. etter liste | OPPSTART AV REGULERINGSPLAN - OMRÅDEREGULERING FREKHAUG SENTRUM. |
| 3 | U | 22.08.2011 | Naboar/grunneigarar i planområdet | OPPSTART AV REGULERINGSPLAN - OMRÅDEREGULERING FREKHAUG SENTRUM. |
| 5 | U | 08.09.2011 | Hordaland Fylkeskommune Regional utvikling | PARTNARSKAP I KOMMUNE OG TETTSTADPLANLEGGING I HORDALAND |
| 6 | U | 20.09.2011 | Statens vegvesen Region vest v/Espelund | OMRÅDEREGULERING FREKHAUG SENTRUM - UTSETT FRIST. |
| 7 | I | 21.09.2011 | Fylkesmannen i Hordaland - Kommunal og samfunnsplanavdelinga | VS: UTTALE TIL OPPSTART AV REGULERINGSPLAN - OMRÅDEREGULERING - FREKHAUG SENTRUM . |
| 13 | I | 22.09.2011 | Eldrerådet. | INNSPEL TIL REG.PLAN. |
| 8 | I | 23.09.2011 | Jakob Langeland Hernar | VS: INNSPEL TIL OMRÅDEREGULERING FREKHAUG SENTRUM. |
| 9 | I | 26.09.2011 | Frekhaug Senter Nord Invest AS | VS: OMRÅDEPLAN FOR FREKHAUG SENTER - INNSPEL. |

| | | | | |
|----|---|------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12 | I | 27.09.2011 | Råd for menneske med nedsett funksjonsevne | INNSPEL TIL REG. PLAN. |
| 10 | I | 28.09.2011 | Meland Kyrkjekontor | INNSPEL TIL REG.PLAN. |
| 11 | I | 28.09.2011 | Jan og Inger Skår | INNSPEL TIL REG. PLAN. |
| 15 | I | 29.09.2011 | Statens vegvesen Region vest | UTTALE TIL REG. PLAN. |
| 14 | I | 30.09.2011 | Statens vegvesen Region vest | VS: OMRÅDEREGULERING FREKHAUG SENTRUM - UTTALE. |
| 16 | U | 01.12.2011 | Møtedeltakarane | VS: OMRÅDEREGULERINGS FREKHAUG - REVIDERT REFERAT FRÅ MØTE 21.11.11 MED MELAND KOMMUNE OG VEGVESENET. |
| 21 | I | 21.12.2011 | Plan Vest Bergen | VS: INNSPEL TIL OMRÅDEPLA FREKHAUG - REMA 1000, FREKHAUG |
| 18 | I | 22.12.2011 | Rambøll Norge AS | VS: OMRÅDEREGULERING FREKHAUG SENTRUM - ALTERNATIVE VEGLØYSINGAR. |
| 17 | U | 03.01.2012 | Hordaland Fylkeskommune Regional utvikling | VS: MIDLAR TIL MEDVERKNADSPROSJEKT - HANDSAMING AV SØKNAD. |
| 19 | U | 09.01.2012 | Hordaland Fylkeskommune Regional utvikling | SØKNADSKJEMA - MEDVERKNADSPROSJEKT I SAMBAND MED OMRÅDEREGULERING FREKHAUG SENTRUM. |
| 22 | I | 12.01.2012 | Hordaland Fylkeskommune Regional utvikling | PASS PÅ Plassen MIN - MEDVERKNADSPROSJEKT PÅ FREKHAUG - TILSKOT. |
| 20 | I | 13.01.2012 | Rambøll Norge AS | VS: VIDAREFØRING PROSESS OMRÅDEREGULERING FREKHAUG. |
| 23 | I | 23.03.2012 | Rambøll Norge AS | VS: OMRÅDEREGULERING FREKHAUG SENTRUM. |
| 24 | I | 12.04.2012 | Rambøll Norge AS | VS: PLANFRAMLEGG OMRÅDEREGULERING FREKHAUG. |
| 25 | I | 19.04.2012 | Statens vegvesen Region vest | OMRÅDEREGULERING FREKHAUG SENTRUM - MERKNADER TIL PLANUTKART. |
| 26 | I | 30.04.2012 | Rambøll Norge AS | VS: OMRÅDEREGULERING FREKHAUG SENTRUM - ENDRINGSOPPDRAK. |
| 27 | I | 04.05.2012 | Rambøll Norge AS | VS: OMRÅDEREGULERING FREKHAUG SENTRUM - PLANFRAMLEGG. |
| 29 | I | 15.05.2012 | Frekhaug senterforening | SAK 053/12 OMRÅDEREGULERING I |

Saksutgreiing:

Bakgrunn

Frekhaug er kommunesenteret i Meland. Frå gammalt av senterstrukturen vendt mot fjorden, men i dei siste tiåra har sentrum vorte etablert opp mot opp mot vegen. Meland er ein kommune i stor vekst og ein bør ha høge ambisjonar for utvikling av gode og identitetsskapande kvalitetar. Dette gjeld i plansamheng omsynet til fysisk utforming, trafikkløysningar og til etablering av allmenn og publikumsrette funksjoner og aktivtiter. Dei grepa som vert gjort i dette planarbeidet vil ha betydning for korleis Frekhaug skal utvikla seg som kommunesenter.

I 2007 vart arbeidet med ei tettstadanalyse for Frekhaug kommunesenter sett i gang. Målet for prosjektet var å leggja grunnlag for å kunna planleggja tettstaden vidare med mål å sikra viktige funksjonar, slik at det vert ei funksjonell, estetisk og harmonisk utvikling vidare.

Tettstadanalysen gjev ikkje grunnlag for konkrete byggeprosjekt, men er eit godt grunnlag for vidare planarbeid. Det vart med utgangspunkt i tettstadanalysen vedteke å starte arbeidet med ei områderegulering for Frekhaug kommunesenter.

Kommunestyret gjorde fyljande vedtak 06.06.10: *Kommunestyret godkjenner at det vert starta opp eit overordna planarbeid for kommunesenteret, Frekhaug særskilt, parallelt med rulleringa av kommuneplanen sin arealdel.*

Denne områdereguleringsplanen er ein kommunal reguleringsplan der legg rammene for utbygging. Den enkelte utbyggar kan detaljere sin område innan for føremålet.

Målet med planen er å vidareutvikla og styrka Frekhaug som kommunesenter. Føremålet med områdereguleringa er å:

- Leggje til rette for vidare næringsutvikling
- Skape eit kompakt sentrum med viktige servicetilbod og sentrumsfunksjonar
- Trygge trafikkforhold i sentrum
- Sikker tilkomst frå Fylkesveg 564
- Sikre grøne kvalitetar og strukturar i sentrum

Ved oppstartsvedtaket vart planområdet meir avgrensa i høve til tettstadanalysen frå 2007. Der gjekk analyseområdet ned til sjøen. Planområdet i denne områdereguleringa gjeld Frekhaug sentrum frå Nordgardhaugen i nord til Meisterhaugen i sør. Eit område sør langs Havnevegen og eit lite belte på vestsida av Fylkesveg 564. Då områdereguleringa ikkje inkluderer alt sentrumsareal ned mot sjøen og det tilgrensande areal med eksisterande bustadfelt, skal dette vurderast i arbeidet som er i gang med å rullere kommuneplanen.

Områdereguleringa er utarbeida av konsulentfirmaet Rambøll på veggen av Meland kommune. Dei næringsdrivande i sentrumsområdet har vore med å forskotert planarbeidet.

Prosess

Det har vore gjennomført 3 arbeidsmøte/ idédugnader med ressursgruppa. Ressursgruppa består av repr frå Rema eigedom, Hagen eigedom, Walde eigedom, Lingjerde eigedom, Sentrumsforeninga, og frå kommunen v/ kulturkonsulenten, rådmannen, ass. rådmann, kommunalsjef NNT, barne- og ungdomsrepr. (ungdomsrådet var og invitert, men møtte ikkje), ordføraren og leiar av Utval for drift og utvikling. Det har og vore separat møte med Statens vegvesen i løpet av prosessen. Planforslaget har vore drøfta i planforum på regionalt nivå 27.03.2012.

Det er gjennomført barnetråkk-registreringar for Frekhaugområdet, av elevar ved Sagstad skule og Meland ungdomskule.

Om planen:

Områdeplanen for Frekhaug sentrum legg opp til ei vidareutvikling og fortetting av sentrumsområdet. Eksisterande og nye kvartal får sentrumsformål, som gjev rom for funksjonsblanding, som t.d. forretning, tenesteyting og bustader i same bygg. Dette er det også innslag av på Frekhaug i dag. I tillegg vert det avsett areal til kyrkje/kulturhus sør i området. I tillegg til areal for kyrkja vert der sett av areal til offentleg føremål i sør. Særleg innan helse er det behov for areal i framtida. Her vert det også fortetting og betre utnytting av bustadområde. Det store grøntarealet i sør i retning folkehøgskulen vert oppretthalde som i dag.

Offentleg tenesteyting

Frekhaug er ein kommune i vekst, og det er og eit kommunalt ansvar å legge til rette for offentleg areal til framtida bruk særlig i pressområde.

Dette området utgjer kommunehuset, samt dagens brannstasjon og barnehage langs, Havnevegen i retning Frekhaug kai. Det er lagt opp til at den søraustlege delen kan omdisponerast eller vidareutviklast med offentlege formål. På arealet der den kommunale barnehagen ligg i dag opnar planen for å bygge i tre etasjer, og dette vil gje eit areal til offentleg føremål i nærleiken til dagens helsetenester.

Det er ønskje om tomt for ei ny kyrkje/kulturhus på Frekhaug, og tomte er avsett sør i det i sentrale sentrumsområdet, i overgangen mot bustadområda og eksisterande gangbru over fylkesvegen.

Alle eksisterande og nye kvartal på Frekhaug, med unntak av området ved kommunehuset, er regulert som sentrumsformål. Dette gjev størst mogleg fleksibilitet i høve til kva areala kan brukast til. Ei rekkje bruksmåtar og muligheiter ligg innanfor dette formålet: forretningar, ulike typar tenesteyting, bustader, kontor, hotell/overnating og bevertning. Nødvendig grøntareal / uteareal i samband med utbygginga inngår også i formålet. Byggjehøgda i områda S1-S4 i nord legg opp til fire etasjar over berekna gatenivå i gågata.

Infrastruktur

Planen opp til ny avkøyrseil til sentrum med rundkøyring på fylkesveg 564 like nord for dagens T-kryss. Det vert omstrukturering av dagens vegar til eit gatesystem, der bussterminalen ver erstatta av haldeplassar i kvartal/gate. Dagens parkeringsareal vert oppstramma og delvis flytta/forskyvt, og dette gjev plass for eit bilfritt torg på nordvestleg del av det store, opne arealet som i dag er parkeringsplass. Parallelt med fv 564 inne i sentrum er det gangakse frå bustadområda i nord via det sentrale torget til grøntareal og bustadområde i sør.

Parkering

Offentlege parkeringsplassar er vist i planforslaget som eige formål, og desse er primært tenkt for dei næraste bygga rundt torget, samt tildels også for område - kommunehuset.

Planen legg til rette for parkering på rundt halvparten av torgplassen. I dag er det parkering på heile plassen. Vidare er det utvida parkeringsplass i det nye kvartalet like nord for torget, der Havnevegen går i dag. Til saman er det planlagt 182 parkeringsplassar inkludert parkering for rørslehemma . Dette er ein auke på 9 plassar samanlikna med dagens plassar innanfor tilsvarande område.

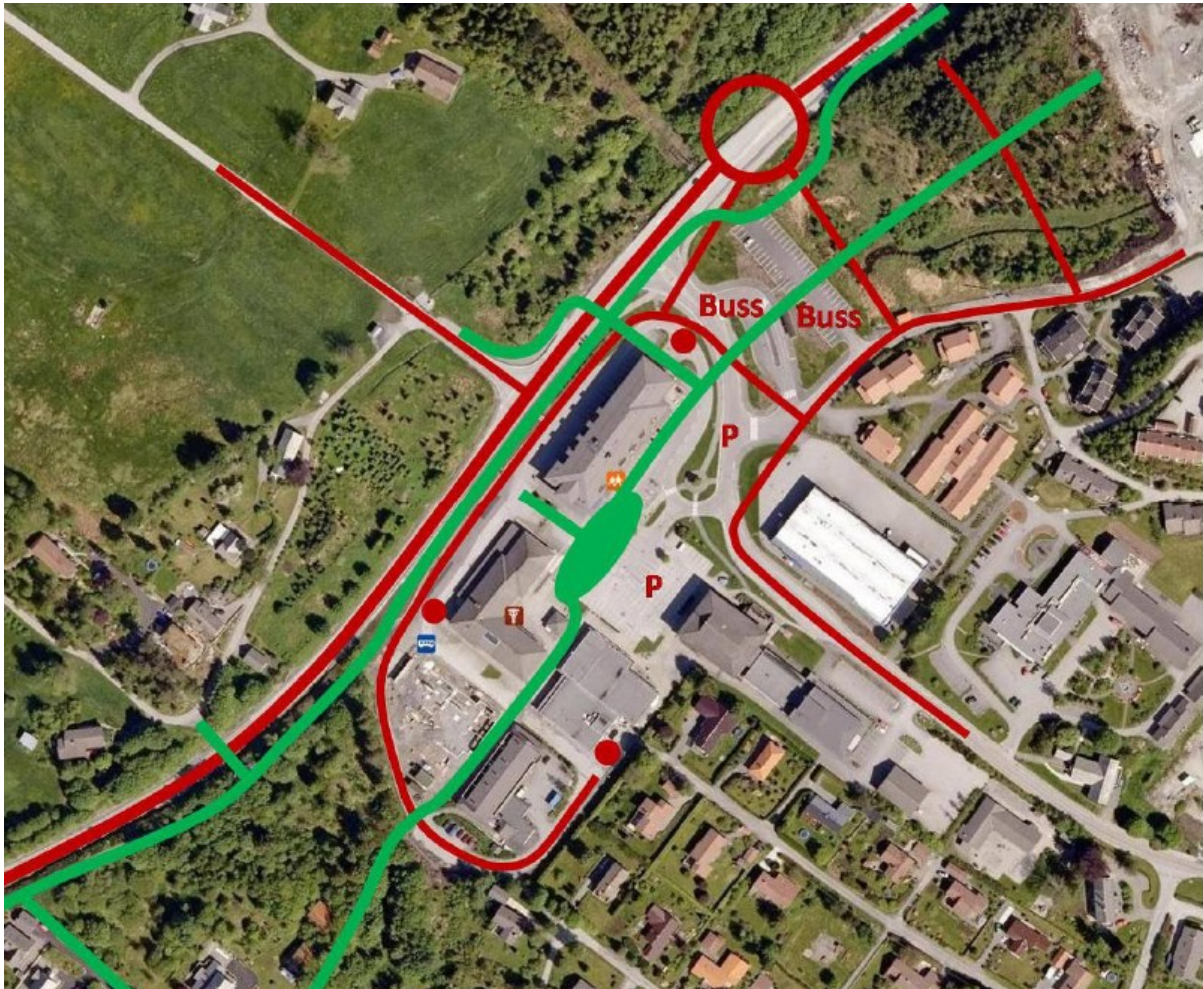
All anna parkering er tenkt løyst innanfor kvart enkelt byggeområde. For nye kvartal i nord som legg parkeringsareal under bakken, vert areal under bakken ikkje teke med i berekning av BRA..

Kollektivtrafikk

Busshaldeplassen er endra frå dagens terminalprinsipp til busslommer integrert i kvartalstrukturen.

Gang og sykkelveg

Det er gjennomgåande g/s veg langs F564. Det er planlagt gågate gangareal som ein samanhengande akse frå eksisterande bustader i nord, mellom dei nye sentrumskvartala, via gangareal og torg sentralt i området og så fram mot kyrkja.



Hovudtrafikkmonster ved gjennomført plan.

Brunt er køyretrafikk. Område for buss og parkering er vist. Brunt punkt er varelevering.

Grønt er gang- og sykkeltrafikk og torg.

Grøntstruktur og opphaldsareal

Det er ikkje sett av spesielle areal til leikeplasser som eige formål i planen. Område med sentrumsføremål har låge krav til uteareal for eventuelle bustader som vert etablert innafør desse områda. Det er eit større område med grøntstruktur i sør som ikkje vert utbygd og kan nyttast til leik og opphald.

Universell utforming

Det er innarbeide i føresengene at universell utforming skal leggjast til grunn ved planlegging av nye tiltak.

Utbyggingrekkefølge

Det er innlagt rekkjeføljekrav om at fv 564 og internt vegsystem skal vere etablert før det nye området i vert utbygd.

Det er og eit krav at bustadområde ved kyrkjetomt ikkje kan byggjast ut før det er etablert veg inn til og med adkomsten er oppgradertog fortau er etablert.

Vidare prosess

Framlegget til områderegulering for Frekhaug vert sendt ut på høyring, og gjort kjent for innbyggjarane ved kunngjering i avisa. Grunneigarane innafor planområdet vert tilskrive. Høyringsfrist er 6 veker.

Det vert eit ope møte i denne perioden for å presentere planen for innbyggjarane. Deretter vert merknadene vurdert og planen vert endeleg politisk handsama av kommunestyre.

Då områdeplanen er ein kommunal på niva med ein kommunedelplan blir planframlegget lagt fram for formannskapet.

ADMINISTRASJONEN - FRAMLEGG TIL VEDTAK:

”Formannskapet legg områdeplanen for Frekhaug sentrum ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10. Reguleringsforslaget er vist på plankart datert 04.05.12 med tilhøyrande føresegner og planskildring av same dato.”

16.05.2012 FORMANNSKAPET

Skriv frå Frekhaug Senterforening v/Bjørn Johnny Vågenes/Gisle Skauge og Petter Lingjerde vart delt ut i møtet.

Framlegg til vedtak frå Nils Marton Aadland, H:

”Saka vert utsett. Administrasjonen går i dialog med dei næringsdrivande i senteret og saka kjem opp på møte 6. juni.”

Avrøysting.

Framlegget frå Nils Marton Aadland vart samrøystes vedteke.

FS-053/12 SAMRØYSTES VEDTAK:

”Saka vert utsett. Administrasjonen går i dialog med dei næringsdrivande i senteret og saka kjem opp på møte 6. juni.”

06.06.2012 FORMANNSKAPET

Framlegg til vedtak frå Nils Marton Aadland, H:

”Formannskapet legg områdeplanen for Frekhaug sentrum ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10.

Før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn blir areal for parkeringsplassar ved torget auka med 0,75 daa. I tillegg må tilkomst til parkeringsplass gjerast meir fleksibel med felles inn og utkjørsel. Tilkomst for varetransport må sikrast.”

Framlegg til tilleggstekst frå Marit Jøssang, KrF:

”Parkeringsplassane knytt til kollektivreisande må ikkje fjernast frå Frekhaug senter før alternative plassar er på plass.”

Avrøysting:

Administrasjonen sitt framlegg fekk 0 røyster for, og fall.

Framlegget frå Nils Marton Aadland vart samrøystes vedteke.

Framlegget frå Marit Jøssang vart samrøystes vedteke.

FS-068/12 SAMRØYSTES VEDTAK:

”Formannskapet legg områdeplanen for Frekhaug sentrum ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10.

Før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn blir areal for parkeringsplassar ved torget auka med 0,75 daa. I tillegg må tilkomst til parkeringsplass gjerast meir fleksibel med felles inn og utkjørsel. Tilkomst for varetransport må sikrast.

Parkeringsplassane knytt til kollektivreisande må ikkje fjernast frå Frekhaug senter før alternative plassar er på plass.”

Rett utskrift

Dato:

Kopi til:

Komm.avd. for natur - næring og tekniske tenester

