

Vedlegg:
Plankart revidert 11.03.2013.

Saksutgreiing:

Bakgrunn

Frekhaug er kommunesenteret i Meland. Frå gammalt av er senterstrukturen vendt mot fjorden, men i dei siste åra har sentrum vorte etablert opp mot vegen. Meland er ein kommune i stor vekst og ein bør ha høge ambisjonar for utvikling av gode og identitetskapande kvalitetar. Dette gjeld, i plansamheng, omsynet til fysisk utforming, trafikk-løysningar og til etablering av allmenne og publikumsretta funksjonar og aktivitetar. Dei grepa som vert gjort i dette planarbeidet vil ha verknad for korleis Frekhaug skal utvikla seg som kommunesenter.

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 grønne kvalitetar og strukturar i sentrum

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 arbeidskyrkje 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 eit kommunalt ansvar å legge til rette for offentleg areal til framtidig bruk, særleg 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 byggje i tre etasjar, og dette vil tilføre eit areal til offentleg føremål i nærleiken av dagens helsetenester.

Det er ønskje om tomt for ei ny arbeidskyrkje/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, hotellovernatting 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 legg opp til ny avkøyrseil til sentrum med rundkøyring på fylkesveg 564 nord for dagens T-kryss. Det vert omstrukturering av dagens vegar til eit gatesystem, der bussterminalen vert plassert på austre sida langs FV 564.

All parkering er tenkt løyst innanfor kvart enkelt byggjeområde. For nye kvartal i nord, som legg parkeringsareal under bakken, vert areal under bakken ikkje teke med i utrekning av BRA. Offentlege parkeringsplassar er vist i planforslaget som eige formål, og desse er primært tiltenkt dei næraste bygga rundt torget.

Parkering

Langsgående parkering langs veg KV4 = 47 plassar
Ny parkeringsplass PP2 ved rundkøyring = 24 plassar

Parkeringsplassar på det austre torgområdet = 70 plassar (4HC)

Mogelege parkeringsplassar på hovudtorget = Rambøll sitt opphavlege utkast = 73 plasser (6 HC). I nytt forslag for kombinert torg og parkering er det merka opp 55 plasser (8HC), pluss eit venteareal for drosje a 5 plassar.

Dette gir eit fast tal parkeringsplassar på 141 stk, med høve for totalt 214 stk avhengig av løysing valt for torget.

Gang- og sykkelveg

Det er gjennomgåande gang- og sykkelveg langs FV 564. Det er planlagt gågate / gangareal i ein samanhengande akse frå eksisterande bustader i nord, gjennom dei nye sentrumskvartala, via gangareal og torg sentralt i området og fram mot kyrkja i sør.

Utbyggingsrekkefølgje

Det er innlagt rekkjefølgjekrav om at FV 564 og internt vegsystem skal vere etablert før nye området vert utbygd.

Det er også eit krav at bustadområdet ved kyrkjetomta ikkje kan byggjast ut før tilkomstvegen er oppgradert og fortau etablert.

Kva har skjedd

Formannskapet i Meland vedtok i FS-068/12 å leggje områdeplan for Frekhaug sentrum datert 08.08.12 og planomtale med føresegnar på ut på offentlig ettersyn i samsvar med Plan- og bygningslova (pbl) § 12-10.

Høyringsfrist for skriftlege merknader til planframlegget var 15.10.12.

Det er korne inn 16 merknader til planframlegget, frå offentlige instansar, grunneigarar, privat næringsliv og organisasjonar.

Det har vore eit møte på rådhuset om planen den 18.10.12. 9 personar møtte.

I prosessen bad tre statelege etatar, Statens vegvesen, Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune om utsett frist for merknader til planframlegget.

Prosess og bakgrunn for nytt ettersyn

Hordaland fylkeskommune tok kontakt med sakshandsamar og ønskte å ha eit dialogmøte med Meland kommune før dei gav sin uttale til planen. Det var særleg infrastrukturen dei ville drøfte.

Statens vegvesen kom i sin merknad 18.10.12 med fleire motsegnspunkt til løysningar i høve til infrastrukturen i planen. Meland kommune bad om at Statens vegvesen var representert på dialogmøte med Hordaland fylkeskommune. Møtet vart halde på Fylkesbygget den 19.11.12. Tilstades var det representantar frå ulike avdelingar i fylkeskommunen, medrekna Skyss, og Statens vegvesen. Frå kommunen møtte ordførar, rådmann, kommunalsjef og planleggjar. Konklusjonen på møte var at Meland kommune måtte gjere større endringar i planen i høve til trafikk-løysningar dersom me skulle få den godkjent på regionalt nivå.

Merknader og vurdering av dei:

Grønland vel. 9 grunneigarar i Grønlandsvegen og Inger Johanne Ektvedt

Partane har merknad til at det vert etablert gjennomkjøring (KV!!) mellom bustadselta BF1 og Grønlandsfeltet. Dette vil medføre auka trafikk i bustadfeltet. I dag er vegen KV 11 sperra for gjennomkjøring mellom bustadfelte med bom.

Administrasjonen si vurdering:

Det er ikkje meininga at KVI 1 skal gjerast om til ein veg med gjennomgangstrafikk. Det skal berre vere høve til å køyre til eigedomane som i dag, slik vellaget ber om. Vegstatus vert retta opp i plankartet, som gang- og sykkelveg. Merknadene vert lekne tilfølgje.

Svein Stigen

Grunneigar har merknader til infrastruktur knytt til området BK. Han er negativ til føresegn punkt 3.2.2 Konsentrert småhus "eksisterande turveg gjennom vestre del av feltet skal oppretthaldast" Han har og merknader til FT 1 gangveg som går inn i området frå Grønlandsfeltet. Dersom GS2 vert tilrettelagt er det ikkje behov for FT1.

Administrasjonen si vurdering:

FT1 er gangveg frå Grønlandsfeltet og ved etablering av fleire bustader i BK og BF2 er det behov for gang- og sykkelveg i området. Merknaden vert ikkje tekne tilfølgje. KvlO er ein privat veg og skal framleis vere det. Merknaden er teken tilfølgje.

Inger Torvund Skår

Grunneigar har kommentarar til OPT1 og BK.

Dei peiker på at deira eigedom er særleg ramma av planframlegget. Dei er kritiske til at deira eigedom vert lagt ut til offentleg og privat teneseteyting (OPT1, kyrkjetomta). Dei peiker også på at utnytting av kyrkjetomta ikkje er godt nok forklart og ber om å bli involvert i vidare detaljarbeid i denne prosessen.

I feltet BK (bustadområde) er det i føresegnene 3.2.2 Konsentrert småhus sagt at eksisterande turveg gjennom vestre del av området skal oppretthaldast og sikrast i detaljregulering. Dette er grunneigar svært kritisk til og meiner at kommunen har teke seg til rette ved at eigedomen blir lagt ut som friluftsområde.

Kort oppsummert motset grunneigar seg planframlegget og ynskjer kompensasjon for det arealet som blir lagt ut som offentleg føremål. Vidare ber dei om å bli tett involvert i vidare planprosess.

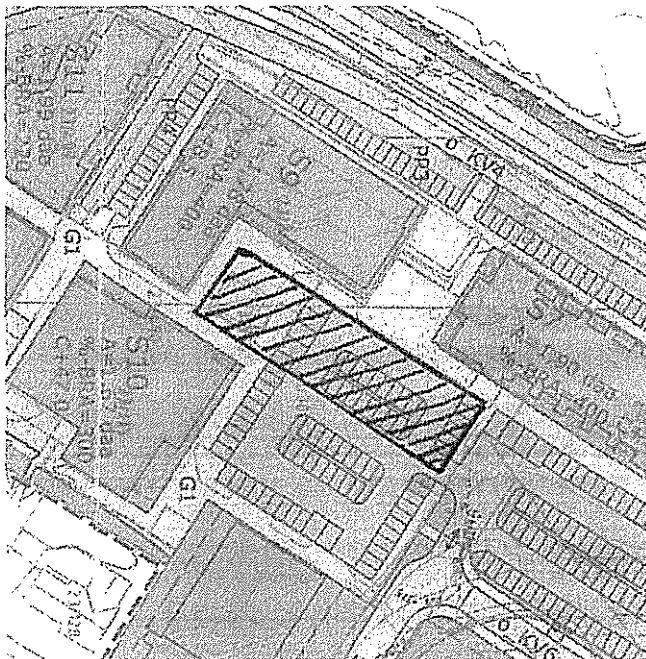
Administrasjonen si vurdering:

Området som er foreslått til offentleg I privat tenesteyting (OPTJ) er i gjeldane kommuneplan sett av til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF). Det ville ikkje vere høve for grunneigar å nytte dette området til byggeland slik det ligg i dag, såleis representerer framlegget til offentleg/ privat tenesteyting ein verdiauke på eigedomen dersom ein reknar på grunnpris. Vanlege erstatningsreglar gjeld. Når det gjeld turvegen gjennom området kan ei utbygging tilpasse seg denne ved detaljreguleringa, og kommunen opprettheld dette punktet. Det stemmer ikkje at arealet vert lagt ut til friluftsområde. Administrasjonen rår ikkje til at merknadene vert tekne tilfølgje.

Når det gjeld deltaking og forklaring av planarbeidet, er ikkje områdeplanen ein detaljert plan. Detaljane vert fastsett i etterfølgjande reguleringsplanar. Grunneigar/utbyggjar fremmer detaljplan for sine bustad- og nærings/forretningsområda, medan kommunen fremmer detaljplan for offentlege område. Deltaking og medverknad vert sikra slik plan- og bygningslova krev.

Astri Tvedt/ Charisma

Eigar av forretninga Charisma skriv i sin merknad at ho oppfattar planframlegget som at eigedomen hennar er teke vekk og er regulert til torg/gangareal. Dette aksepterer ho ikkje. Vidare ynskjer ho utviding av areal for å kunne drive klesbutikken sin meir effektivt. Ho har lenge gått med tankar om å ekspandere verksemda, då lokala er for små og ikkje så tenelege for å drive butikk. Det er for trangt for å kunne vise vareutvalet. Ho ynskjer å utvide arealet mot torget /parkeringsplassen, sjå illustrasjon.



Vidare ber ho om at ho også vert meir involvert i planprosessen vidare.

Administrasjonen si vurdering:

Områdeplanen inneber at butikken får vere der den er no. Når det gjeld ynskje om utvida, er saka litt annleis. Det er ynske om ei relativt stor utviding av butikken for at det skal vere lønsamt å investere. Dette er eit svært vanskeleg område å utvide verksemda i. Gjeldande reguleringsplan opnar ikkje for utviding av byggeområdet her, og dette er vidareført i

områdeplanen. Det er elles mange eigarar av arealet, og ikkje minst vil forslaget ramme det store opne rommet som i er sentralt i planen. Administrasjonen rår ikkje til at merknaden vert teken tilfølgje.

Frekhaug Eiendomsutvikling

Frekhaug Eiendomsutvikling har ynskje om at området vist som grønstruktur Gr1 og Gr2, gnr. 23 bnr. 413, på ca 15 daa vert lagt ut til barnehage og eldrebustader. Dei vil samstundes oppretthalde noko grønstruktur i området, ca 7,4 daa.



Administrasjonen si vurdering:

Det er eit overordna mål å skape grøne lunger i Frekshaug sentrum. I dette tilfelle ser kommunen også at det kan verer naturleg å utvide arealet til offentleg I privat tenesteyting. Området OTP2 vert difor utvida med 1 daa i plankartet, merknaden vert delvis teken tilfølgje. Administrasjonen rår ikkje til at grøntområde Gr2 vert omgjort til byggeområde for helsehus, dette bør framleis vere grøntareal. Merknaden vert ikkje teken tilfølgje på dette området.

BKKnett

Viser til felt OPTI -OPT 2, her må det setjast av plass til ein eller to nye nettstasjonar.

Administrasjonen si vurdering:

Dette vert løyst i detaljreguleringa. Merknaden vert teke til følgje.

B Hagen eiendom-selskap AS og Lingjerde Eigedom

Desse forretningsdrivande i området meiner at innkjørsel til forretningsbygga deira vert vanskeleg. Dei ber om at det vert opna opp slik at ein lettare kjem til bygga. Dei er elles positive til planframlegget, og peiker på at det tek vare på mange ulike interesser i sentrum.

Administrasjonen si vurdering:

Innkjørsla er løyst i revidert framlegg til plan, merknaden teken tilfølgje.

Meland sokneråd

Meland sokneråd har handsama planen i FR sak 45/12. Meland sokneråd er glade for at det i sentrumsplanen er sett av eige område for kyrkje (OPT 1). Det Meland kyrkjelyd treng er ei arbeidskyrkje, til bruk for mangfaldige aktivitetar heile veka, ikkje minst for born og unge.

Den norske kyrkja, Bjørgvin bispedømmeråd

Dei er positive til at det vert sett av areal til framtida kyrkjebygg i Frekhaug sentrum, dei peiker på at det er naudsynt at heile arealet vert nytta til kyrkjebygg.

MAKS Meland arbeid og kompetansesenter

Har i Sak nr.30-2/12 områdeplan for Frekhaug sentrum gjeve slik uttale:

MAKS vurderer høve for etablering av ein varmesentral med flisfyring i tilknytning til Frekhaug senter. Dei vurderer plassering i nord/austre del av OPT 2 som ideell, arealbehovet er avgrensa.

Administrasjonen si vurdering:

Dersom dette vert realisert kan det ivaretaast i detaljreguleringa av OPT 2.

Merknaden vert teken til følgje.

Frekhaug senter Nord Invest AS (FSNI AS)

1. Det er sentralt for FSNI AS at det er fleksibilitet i utarbeiding av detaljregulering av felta S1-S4, slik at ein kan planlegge desse i ein samanheng.

2. Dei peiker på at det er vanskeleg å planlegge ei utvikling i sentrum når rekkefølgekravet er at avkjørsel til FV 564 med gang- og sykkelvegnett og kollektivterminal skal vere ferdig før ein kan få bruksløyve til felt S1-S6.

Dei ber om at felt S1 OG S2 må kunne utbyggjast uavhengig av rekkefølge krav i §2.1.1

3. Dei peiker på at innhaldet og omfanget av reguleringsføresegnene er uklart når ein ser dei i samanheng med §2.1.9.

4. FSNI AS har tidlegare i prosessen peika på at dei har sett behov for fleksibilitet i høve til også å ha bustader i S1- S4.

5. Styrking og utvikling av den kommersielle delen meiner FSNI AS bør gå føre seg innanfor S7-S12. Slik vil ein oppretthalde det kompakte sentrumsuttrykket ein har i dag.

Vidare peiker FSNI AS på at det hadde vore tenleg å lage ein handlingsplan og eit kostnadsoverslag for gjennomføring av prosjektet. Dette kunne vere med å skape realisme og forutsigbarhet i prosjektet.

Administrasjonen si vurdering:

Sentrumsformålet bør oppretthaldast for alle områda då dette gjev størst fleksibilitet for vidare utvikling av området. Det har heile tida vore eit mål at Meland kommune skal ha ein fleksibel plan som det er mogeleg å realisere. Områdeplanen er i så måte eit overordna planverktøy. Problemstillingar som FSNI AS reiser omkring rekkefølgekrav i høve til infrastruktur og drøftinga rundt finansiering av hovudvegutfordringane gjennom Nordhordlandspakken, er spørsmål som best kan avklart i detaljplan/asen og arbeidet med å

gjennomføre planen. Når dei konkrete planane for utnytting av sentrum skal skisserast, drøftast og vurderast, er det naturleg å ta stilling til rekkjefølgjekrav og konkret utnytting/innhald i delområda. Etter administrasjonen sitt syn er detfor tidleg å ta stilling til ei differensiert løysing, grunnlaget for å nyansere områda er ikkje til stades. Administrasjonen rår ikkje til at merknadene knytt til utnytting og rekkefølge vert telene til følge på dette stadiet. Når det gjeld innspelet om handlingsplan og kostnadsoverslag, er dette eit konstruktivt innspel som vil la seg gjennomføre når planen er vedteken. Meir tekniske justeringar i plan- og føresegner er gjort i det reviderte planframlegget.

Fylkesmannen i Hordaland

Fylkesmannen meiner at det i planframlegget er gjort grep for å skape eit meir attraktivt sentrum, med funksjonsblanding. Fylkesmannen er positiv til at Meland kommune har konsertert sentrumsfunksjonane på ei side av vegen, slik at fylkesvegen utgjere ei grense mellom LNF områda på vestsida av vegen og sentrumsutvikling på andre sida. Det er peika på at det er vel mykje overflateparkering i hjarte av sentrum, og dei skriv at sentrum ville ha framstått som meir attraktivt om parkering var planlagt under bakken. Det er vert oppmoda om at det vert sett av plasser til sykkelparkering og ladestasjon for elbilar.

Administrasjonen si vurdering:

Det vert sett av areal til sykkelparkering i planen. Merknaden er teken til følge.

Hordaland fylkeskommune, regionalavdelinga

Vedk. stadutvikling:

Framlegget til områderegulering for Frekhaug har gjennomgåande gode grep for å styrkje Frekhaug som eit attraktivt kommunesenter. Fylkeskommunen peiker på at hovudstrukturane er gode, men dei har nokre merknader om parkering og gatebreidder og innspel for løysningar for kollektiv transport.

Dei meiner at parkering som prinsipp må leggjast under bakken, eller i randsona til byggeområde. Dette vil frigi verdfullt areal til utvikling av torg som ein god og open møteplass. Dei vil sterkt tilrå at kommunen utviklarområdet vest for rådhuset som eit offentlege fellesareal og torg. Fylkeskommunen er positive til at kommunen bruker arealføremål sentrum, då dette gjev fleksibilitet i utviklinga av kommunesenteret.

Vedk samferdsel:

Fylkeskommunen peiker på at det er viktig at det vert lagt til rette for kollektivtrafikk i sentrum, bussterminal må tilpassast universell utforming, og vere dimensjonert for 15 meter lange busser. Fylkeskommunen er kritiske til planframlegget med ein gateterminal for buss. I planen er det teke utgangspunkt i at Flatøy vil vere kollektivknytepunktet i kommunen, men fylkeskommunen meiner at ein må ta høgde for terminalfunksjonar også på Frekhaug. Dei ber om at ein ser på andre løyningar i høve til kollektivtrafikk før planen vert ferdigstilt.

Vedk. kulturminne:

Det er ikkje kjente registrerte kulturminne i området, og såleis ingen merknader til automatisk freda kulturminne. Det er SEFRAK registrerte bygg på BK og OPT. Kommunen vert beden om at desse vert teke omsyn til i detaljreguleringa.

Administrasjonen si vurdering:

Fylkeskommunen peiker på at det ideelt ville vere betre å legge parkering under bakken, for slik å skape eit meir attraktivt torg/samlingsstad. Dette er Meland kommune einig i. I prosessen med å utarbeide planen har kommunen samstundes vere medviten på at vi ville ha ein realistisk og gjennomførbar plan. Å leggje parkering under bakken er svært kostnadskrevjande. Ut frå dagen situasjon, ser ein det ikkje som økonomisk realistisk å leggje parkering under bakken i eksisterande sentrum. Samstundes er kommunen medviten på at dagens parkeringsanlegg er eit verdfullt fellesareal som ikkje skal byggjast ned, men området vert lagt som ein apen plass i hjarte av Frekhaug. I revidert framlegg til plan er det sett av eit større areal til kombinasjon parkering/torg, medan parkering for nye delområde skal løysast internt og under bakken. Merknaden vert delvis teke tilfølgje.

For samferdsel: Merknadane frå Fylkeskommunen vert tekne tilfølgje i revidert framlegg til plan.

Statens vegvesen

Planframlegget er i samsvar med mange sentrale føringar knytt til samordna areal og transportplanlegging, men vegvesenet har fleire motsegn-merknader mot planframlegget. Statens Vegvesen peiker på at byggegrensa mot FV 564 må utvidast frå 15 til 30 meter. Det er knytt motsegn til dette punktet.

Trafikktryggleik:

Nokre av vegløysningane i planen er etter deira syn trafikkfarlege. Det gjeld særleg tilkomst frå kjøreveg KV3 til rundkjøringa, og at busshaldeplassen sperrer for gåande i gågata og at det ikkje er sett av anna vegareal som trafikkstilje mellom gang og sykkelvegen GSI køyreveg KV4. Planen må endrast og vegløysningane i området må løysast på ein trafikksikker måte. Det er knytt motsegn til dette punktet.

Tilrettelegging for gang- og sykkelveg:

I plankartet må gang- og sykkelvegen langs FV564 gjerast om til sykkelveg med fortau. Det er knytt motsegn til dette punktet.

Kollektivtrafikk og universell utforming:

Busslommene må utvidast i høve til plankartet frå 55 meter til 70 meter. Det er knytt motsegn til dette punktet.

Parkering:

Statens vegvesen rår til at dei mjuke trafikantane vert prioriterte i dei mest sentrale delar av Frekhaug i PPT.

Det bør og i føresegnene setjast krav om sykkelparkering. Dette bør visast i plankartet.

Administrasjonen si vurdering:

Merknadene der Statens vegvesen knyter motsegn til planen er tekne tilfølgje i nytt planframlegg.

Oppsummering

Etter møtet med regionalt nivå 19 november 2012, der motsegn frå Statens vegvesen vart drøfta og ulike løysingar vart skissert, har administrasjon nytta konsulentfirma ConStrada AS til å utarbeide eit revidert framlegg til plan, der endringar i høve til infrastruktur er teke inn. Hovudgrepa som var gjort i første planutkast i høve til stadutvikling, offentleg tenesteyting ol ligg fast. Det er gjort store endringa i høve infrastruktur for å imøtekome kravet frå vegstyresmaktene. Endringane har vore lagt fram for Statens vegvesen i nytt møte den 10.01.13 for å avklare om dei nye grepa i høve infrastruktur er i samsvar med deira forventningar.

Områdeplanen må ut på nytt offentleg ettersyn på grunn av desse endringane. Resultatet slik det ligg no er ein god plan som tek i seg mykje av dei utfordringane som Frekhaug sentrum har, særleg i høve til løysingar på infrastrukturen. Planen vil vere eit styringsverktøy for å skape ei god vidare utvikling av Frekhaug kommunesenter.

ADMINISTRASJONEN - FRAMLEGG TIL VEDTAK:

”Formannskapet legg områdeplan for Frekhaug sentrum ut til nytt offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10, slik det er vist på plankart med revisjonsdato 11.03.2013.”

20.03.2013 FORMANNSKAPET

Saka vert trekt.

FS-026/13:

03.04.2013 FORMANNSKAPET

FS-032/13 SAMRØYSTES VEDTAK:

”Formannskapet legg områdeplan for Frekhaug sentrum ut til nytt offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10, slik det er vist på plankart med revisjonsdato 11.03.2013.”