



Arkivsaknr: 2024/3254-1
Sakshandsamar: Lennart Falkenberg-Arell
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

3 gongs handsaming - Områdereguleringsplan for Langelandskogen. PlanID 125620170004

Utvalssak Utval

Møtedato

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

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

Bakgrunn

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

Føremålet med planforslaget er å legge til rette for utvikling av Langelandskogen, med service- og tenesteytande funksjonar, bustadar og grøntstruktur. Planen er dimensjonert til at det kan byggast inntil 670 einingar i område. Det er detaljreguleringskrav for alle områder, og planen opnar opp for at fleire felt kan regulerast saman. Langelandskogen, sentrum, Fossesjøen, Storeknappen og Sagstad skal gjennom tilrettelegging i områdereguleringsplanen koplast saman og styrka området sin tettstadsidentitet.

Planforslaget er utarbeida gjennom eit offentleg- privat samarbeid mellom tidlegare Meland og dagens Alver kommune og Vestland eigedom, der Multiconsult AS er plankonsulent. For nærare opplysningar om planforslaget vert det vist til planomtalen (nr. 3) og saksframstilling til 1. gongs handsaming i APM, som ligg vedlagt saka (nr. 22).

Offentleg ettersyn og høyring

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i Utval for areal, plan og miljø (APM) 8.12.2021, som sak 173/21. APM vedtok då å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn i medhald av Plan- og bygningslova §12-11. Planforslaget var til offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 13.12.2021 – 14.2.2022. Det kom 11 merknader til planforslaget frå private grunneigarar/naboar/lag/organisasjonar medan det kom inn 12 uttalar frå offentlege høyringsinstansar. Kommunedirektøren sin kommentar går fram av merknadsskjema under vedlegg 14. Alle uttalar og merknadar ligg i sin heilheit vedlagt saka under vedlegg 24.

Videre planprosess

Framlegg til endeleg planforslag var oppe til 2 gongs handsaming i kommunestyret i sak 075/23 den 22.6.2023 der følgjande vedtak vart fatta:

«Områdereguleringsplan for Langelandsskogen vert ikkje vedtatt slik den ligg føre. Arealbruken i planområdet vert å ta stilling til i samband med Kommuneplanen sin arealdel. Frekhaug si tettstadutvikling må få ei grundig og samla vurdering i KPA. I denne samanheng må det gjerast ei særleg nøye vurdering av kva areal som må avsetjast til offentlege utbyggingsføremål for framtidig bruk. Med bakgrunn i den store bustad- og næringsutbygginga som skal finna stad i Frekhaug, Mjåtveit, Dalstø, Holme og Vikebø, må det i arbeidet med KPA også gjerast ei nøye vurdering av behovet for areal til oppgradering/utviding av fylkesvegen Fosse - Frekhaug - Mjåtveit - Holme.»

Vurdering

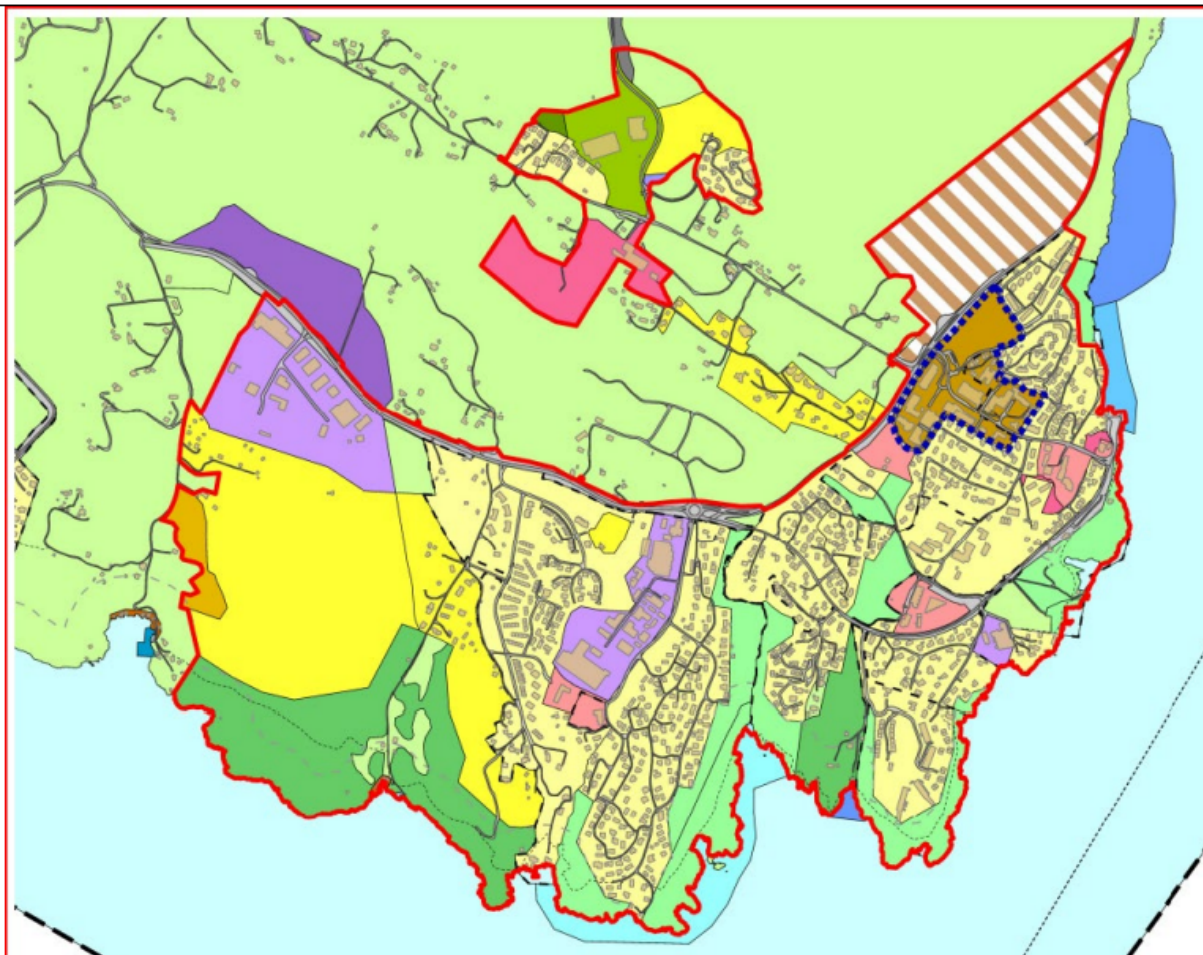
Vedtaket i kommunestyre peikar på at det skal utførast ein overordna vurdering i arbeidet med kommuneplanen sin arealdel (KPA). I 2023 og 2024 har vi arbeida med KPA også på tema tettstadutvikling. Kommuneplanen er i sluttfasen, men kommunedirektøren tilrår å sluttbehandle områdeplan for Langelandsskogen før endeleg vedtak av KPA. Det er uklart når eit slik vedtak ligg føre og dei overordna vurderingane som vedtaket i KO-075/23 er utført i planprosessen og i politisk styringsgruppe (APM) for kommuneplanen.

Frekhaug var kommunesenter i tidlegare Meland kommune og ligg sentralt i Alver berre 5 km frå Knarvik. Frekhaug er det nest største senteret i kommunen målt i folketal, med 3050 innbyggjarar og 5570 i delområdet. Dette er og den delen av kommunen med yngst befolkning og mange småbarnsfamiliar. I kommuneplanarbeidet er det gjort ei moglegheitstudie for lokal og nærsenter. Det er og vedteke ein vekstsone for lokal og nærsentra i Alver.

Sentrumsuttrekning og vekstsone skal fastsetjast i kommuneplanen sin arealdel. Dette er ei oppfølging av føringar som ligg i Samfunnsdelen og planprogram for arealdelen, samt regionale føringar i Regional plan for attraktive senter for Hordaland (2015) og Regional areal og transportplan for Bergensområdet (2017). Hovudfokus i arbeidet for Alver er å bruke dette som verktøy for å fremje god stadutvikling.

Kva er ei vekstsone?

Vekstsona definerer ei sone for arealutvikling, der staden skal utvikla seg dei neste åra. Dette er eit verktøy for å hindre utflytting av staden, slik at framtidig vekst støttar best mogeleg opp om eksisterande funksjonar på staden. Målet er at staden skal utviklast innanfrå og ut, og at funksjonane vert samla slik at dei er tilgjengeleg for fleire, samt styrkje staden som ein attraktiv møtestad for dei som er busette i sentera og i omlandet rundt.



Frekhaug har ei stor samanhengande byggjesone der sentrum ligg heilt aust i byggjesona. Vekstsona ligg langs fylkesvegen, slik at Langeland som er verdifullt landbruksareal og Mjåtveitvassdraget ligg utanfor vekstsona, desse områda samt Storeknappen er mykje nytta tur- og rekreasjonsområde. Sagstad skule og Meland aktiv er viktige funksjonar som høyrer til Frekhaug. Området er vist med ei eiga vekstsona. Området mellom skulen og Frekhaug sentrum er del av eit svært viktig jordbruksareal og ikkje del av vekstsona. Med reguleringsplanane som er i prosess, har Frekhaug svært god arealreserve (Dalstø, Mjåtveitstø og Langelandsskogen) innanfor vekstsona. Vekstsona er vist med raud linje. Sentrumsutstrekninga som svart stipla linje.

I arbeidet med KPA hadde administrasjonen eit politisk verkstad med styringsgruppa 25.6.2024. Tema i møte var utvikling av nær og lokalesenter. Vi gjekk gjennom Frekhaug som lokalesenter og presenterte områderegulering for Langelandsskogen som ein del av den vidare utviklinga på Frekhaug lokalesenter. Kommunedirektøren peika i styringsgruppemøte på at dette er ein sentral plan som bør vere ein del av utviklinga i Alver.

Det er ei positiv utvikling på Frekhaug. Det er kome nye butikkar og bustader i sentrumskjernen. Alver kommune arbeider også med å til rette legge for offentleg areal i tilknytning til lokal og nærsentra. Vi ser det er ei utfordring at vi ikkje har stor nok arealreserve knytt til offentleg privat tenesteyting.

For Alver er det eit behov for areal til offentleg areal knytt om mot andre funksjoner, som skule, barnehage, butikkar og kollektivtilbod. Dette vil Langelandsskogen opne for.

Områdeplanen er i tråd med statlege og regionale føringar med omsyn til skuleveg, nærmiljø og mobilitet. Det å ha klart eit stort planområde så sentrumsnært vil bygge opp om målet om å vere ein attraktiv kommune for bustadetablering og vidare utvikling av lokalsenteret Frekhaug.

I vedtaket er det og sagt at det skal peika på at det skal gjerast ei» *vurdering av behovet for areal til oppgradering/utviding av fylkesvegen Fosse - Frekhaug - Mjåtveit - Holme.*»

Det er i gjeldene reguleringsplan sett av areal til veg. Områdeplanen har krav om detaljregulering og i dette arbeidet kan det og liggast føringar på ei utviding av vegen. Det er etablert gang og sykkelveg frå Frekhaug til Flatøy. Videre er det vedtekne detaljreguleringsplanar for utbetring av Frekhaugkrysset og Fossekrysset inkl. vegstrekket Fosse – Moldekleiv. Begge desse prosjekta er og sikra finansiering gjennom Nordhordlandspakken og ligg høgt på prioritering for gjennomføring ved NHP lista. Videre vil områdereguleringsplanen for Mjåtveitstø – Dalstø sikra oppgradering av kryssområde innafor deira planområde. Utbetring av fv. 564 med gong/sykkelveg frå Sandskaret-Holme ligg på plass nr. 18 i Nordhordlandspakken og er satt på vent. Planarbeid langs dette strekket må ta høgde for dette, og Vestland fylkeskommune still krav om at det må vera 30 – 50 meter byggegrense i påvente av framtidig utbetring.

Kommunedirektøren vurderer at vedtak av områdereguleringsplanen for Langelandskogen ikkje vil få nokre negative konsekvensar for fylkesvegen med kryss i aksen Fosse – Frekhaug – Mjåtveit – Holme som vil hindra gjennomføring av andre utbyggingsprosjekt innanfor vekstsona, då det som nemnd over er vedtekne fleire planar med sikra finansiering for fleire stadar langs vegstrekket. Samt at det allereie er etablert gong/sykkelveg frå Flatøy til Frekhaug.

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

Barn og unges interesser

Det er i plan satt eit større område på 4 daa med feltnamn f_BNA der det skal etablerast moderne anlegg for barn og unge i eit tidsriktig perspektiv, til dømes skatepark og kombinerte baner for fleire typar aktivitetar. Innanfor kvart av dei 13 bustadområda skal det og etablerast leikeplassar og fellesområde. Føresegna sikra kvalitetskrav til områda samt krav til opparbeiding ved rekkefølgekrav. Kommunedirektøren vurderer at planen har gode planfaglege grep som ivaretek føringar gitt ved statlege planretningslinjer for barn og unges interesser. Areal som skal opparbeidast vert sikra mot forureining, støy, trafikkfare og annan helsefare. Planens utforming med fokus på romlege uteareal gjer at det vert lett for barn og unge og utfolde seg og skape eige leikemiljø i nærmiljøet ved kort avstand til bustadane. Føresegna sikra at areal for leik og opphald vert utforma til ulike aktivitetar knytt til årstida og for ulike aldersgrupper.

Mobilitet og Folkehelse

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

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

Konsekvensutgreiing

Ved offentlig ettersyn gav Vestland fylkeskommune følgjande uttale om konsekvensutgreiinga: *«Kartlegginga på områdeplannivå må vere så detaljert at det kan gje grunnlag for å legge omsynssone. Bør ikkje utsettast til detaljregulering. Dette gjeld t.d. naturmangfald, som det går fram av føresegn 4.1.2 Offentleg eller privat tenesteyting (BOP) c: I detaljreguleringsprosessen for BOP1 skal det vurderast å innlemma og sikra bekk og fuktig lauvskog dominert av selje i søre del av føremålet som del av uteareala. Ein bør unngå å etablere parkliknande grøntareal på myra, men søkja å ta i vare eksisterande myrvegetasjon. Myr har ein viktig funksjon både som vegetasjonstype, fordrøying og karbonlagring og områdeplanen bør ta stilling til framtidig forvaltning av myra.».*

Planen er supplert med krav om utarbeiding av klimarekneskap ved detaljregulering, gitt ved føresegn 3.2.5 med følgjande ordlyd: *«Det skal lagast klimarekneskap ved detaljregulering, i samsvar med statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing. Overordna mål er å prioritere arbeidet med å redusere klimagassutslepp.».* Vidare sikra føresegn 4.1.2 c) at; *«I detaljreguleringsprosessen for BOP1 skal det vurderast å innlemma og sikra myr, bekk, kantvegetasjon og fuktig lauvskog dominert av selje i søre del av føremålet som del av uteareala. Ein bør unngå å etablere parkliknande grøntareal på myra, men søkja å ta i vare eksisterande myrvegetasjon.».*

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

Naturmangfald

Naturmangfaldslova (nml.) § 7 krev at prinsippa ved §§ 8-12 skal leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndigheit som kan råke naturmangfaldet. Områdeplanen si konsekvensutgreiing har teke for seg tema for naturmangfald under kapitel 6 i vedlegg 5. I følgje nml. § 8 skal kravet til kunnskapsgrunnlag stå i rimeleg forhold til saka sin karakter og risiko for skade på naturmangfaldet.

I dette arbeidet har plankonsulent blant anna nytta seg av eksisterande kunnskap ved søk i databasane naturbase, nibio, artskart og kilden. I 2018 vart det gjort ei heildags synfaring av naturforvaltar Bernhard E. Nerland som tok for seg delområde for delområde med særleg søkelys på plantar og fuglar. I 2021 vart det gjort ei halvdags supplerande synfaring av biolog Magnar Bjerga, først og fremst for å avgrense og vurdere ein lauvskog og tilhøyrande myrområde samt ein vassførekomst (kunstig dam).

For å sikra at fugl får hekka i fred, går det fram av føresegna at det ikkje er lov med anleggsarbeid i hekketida. Innanfor tenesteyting område BOP1 er det noko myrområde der planen sikra at ved detaljregulering skal område kartleggast nærare ved utarbeiding av eit klimarekneskap med påfølgjande avbøtande tiltak. Planen sikra at det ved detaljregulering skal lagast tiltaksplan for fjerning av svartelista artar. God handtering av overvatn er sikra i plan slik at det ikkje vert noko avrenning til Mjåtveitelva og ved stormflo. Alle tiltaka som skal sikra naturmangfaldet er det knytt rekkefølgjekrav til som kjem fram av kapitel 7 i føresegna.

Plankonsulent har vurdert at kunnskapsgrunnlaget er tilfredsstillande med omsyn til planføremålet sitt omfang. Kommunedirektøren stettar denne vurderinga.

Nml. § 9 – Føre-var-prinsippet. Dette prinsippet omhandlar at det skal takast sikte på å unngå mogleg vesentleg skade på naturmangfaldet, om det ikkje føreligg tilstrekkeleg kunnskap om kva

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

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

Kommunedirektøren stettar plankonsulent sine vurderingar knytt til nml. § 10 og vurderer at den samla belastninga på økosystema er akseptable med dei avbøtande tiltaka som er sikra i plan.

Nml. § 11 – Kostnadane ved miljøforringelse skal bærast av tiltakshavar. «Tiltakshavar er klar over at kostnadar ved å hindre eller avgrense skade på naturmangfaldet som følgje av tiltaket, skal dekkast av tiltakshavar. Kostnadane inneber alle kostnadar knytt til førebyggjande eller restaurerande tiltak, irekna kostnadar for framskaffing av kunnskap.». Vedlegg 5 s. 125.

Nml. § 12 – Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar. «For å unngå eller avgrense skade på naturmangfald skal miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar, samt lokalisering av tiltak, verte vurdert. Generelt sett bør tiltak utførast på ein mest mogleg skånsam måte, og ulike løysingar må vurderast med omsyn til m.a. naturmangfald. Det kan vera særskilt aktuelt å visa omsyn til reproduserande fuglar i planområdet ved at delar av anleggsarbeida vert sett på vent i yngleperioden, jf. nml. § 15. Etablering av faunapassasjer kan òg vera eit aktuelt tiltak i Langelandskogen, hovudsakleg gjeld dette for alternativ 1. Jordbruksarealet sør i planområdet, som vert sett på som eit kjerneområde for vipe, burde så langt det lar seg gjere skånast på ein slik måte at vipe held fram med å kome attende både under og etter anleggsperioden. Det bør vurderast andre område for rigg- og anleggsområde, samt ev. deponi for matjord, enn i kjerneområdet for vipe i anleggsperioden. Jorda på Langeland må fortsett driftast på ein slik måte at det vert lagt til rette for optimale nærings- og hekketilhøve for vipe, òg under anleggsperioden. For å redusere dei negative verknadane av tiltaket er det viktig at massar frå området vert handtert på korrekt måte med omsyn til ev. framande skadelege artar. Parkslirekne og mongolspringfrø, som er registrert i nærområdet, er planteartar som er vurdert å ha stor risiko for spreiding, og å ha negativ påverknad på biologisk mangfald ved feil massehandtering. Det bør alltid gjennomførast tiltak for desse artane. Vurdering av risiko og kost/nytte vil avgjere kva for tiltak som bør gjennomførast. I ytre miljø-plan (YM-plan) og

rigg- og marksikringsplan bør man stille spesifikke krav til massar som vert fjerna/flytta, spesielt langs veg og fylling, for å hindre spreiding av parkslirekne og mongolspringfrø. Det skal sytast for kartlegging og forsvarleg handtering av avfall og forureina massar.». Vedlegg 5 s. 125.

Kommunedirektøren vurderer at områdeplanen sin utforming sikrer at overnemnde problemstillingar er tilfredsstillande ivareteken.

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

Økonomi

Vidare utvikling av Frekhaug område vil utløyse krav til utbetring av reinseanlegget ved Varnappen som tiltakshavar må dekke kostnader for. Planen inneheld offentlege samferdsleanlegg og turallmenning som kan løyse ut krav til innløyising.

Konklusjon

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