

MERKNADSSKJEMA – FORSLAGSSTILLER SIN KOMMENTAR TIL MERKNADAR OG UTTALE - OPPSTART

Plannavn	Detaljregulering for Holme, Del av gbnr. 10/39, m.fl.
PlanID.	125620160007
Saksnummer	
Utarbeidet av	Arkoconsult AS
Datert/Revidert	22.11.19/11.05.21
Info om varslings:	Det blei i denne saka varsla oppstart av planarbeidet to gongar. Først 26.09.19 og deretter 29.11.19. Dette var grunna utviding av plangrensa samt redusering i antal einingar som følgje av innspel frå Statens vegvesen og Fylkesmannen i Vestland. Alle merknadane ligg samla i eige dokument.

Avsendar	Hovudpunkt i merknad/uttale	Forslagsstillers kommentar
<p>1. Hordaland fylkeskommune 04.10.2019</p> <p>Vestland fylkeskommune 13.01.2020</p>	<p><i>Under gjerast det kun greie for hovudpunkta i merknad/uttale, sjå vedlagt fullstendig merknad.</i></p> <p>Vestland fylkeskommune kom med merknader på begge varslingane av oppstart 04.10.2019 og 13.01.2020 (tidlegare Hordaland fylkeskommune).</p> <p>Merknad 04.10.2019:</p> <p>Fylkeskommunen vurderer at byggefeltet er i tråd med regionale føringar for senterutvikling og areal- og transport i Bergensområdet.</p> <p>Barn og unges interesser Viktig å ta omsyn til barn og unges interesser. Fylkeskommunen viser til KPA og føresegnene som sikrar areal til sandleikeplassar og rekkjefølgjekrav for trygg skuleveg. Fylkeskommunen vil også rå til at ein koplar bustadfeltet opp mot nærliggande friluftsområde/Hoplandsfjellet.</p> <p>Landskap Fylkeskommunen viser til oppstartsmøtet og rår til at det utarbeidast ei landskapsanalyse.</p> <p>Klima og naturmangfald Fylkeskommunen viser til at det ligg eit våtmarksområdet rett vest for bustadfeltet. Her er det registrert blant anna myrrikse med særleg stor forvaltningsinteresse. Det er registrert sjøaure i Holmelva.</p>	<p>Svar til merknad 04.10.2019: Vi er einige i at utbygginga er i tråd med overordna føringar og ynskjer å fremme at dette er viktig for arbeidet vidare med planen.</p> <p>Oppstartsmøtet frå 2016 med referat vil bli gjeldande for planarbeidet vidare slik som fylkeskommunen legg til grunn. Vi tek med fylkeskommunen sitt forslag til tema som skal takast omsyn til.</p> <p>Vidare har vi følgande kommentarar til dei nemnte tema:</p> <p>Barn og unges interesser Desse innspela vert teke med vidare i planprosessen. Det vil verte tilrettelagt for nærleikeplass og sandleikeplass som knytast opp mot rekkjefølgjekrav.</p> <p>Landskap Det er utarbeidd skisser som viser kva utsjåande bustadane kan få. Det er og utarbeidd ein illustrasjonsplan som viser korleis landskapet er planlagt. Byggehøgde og størrelse er vist på plankartet. Ein har søkt å visa kva inngrep som her vert gjort gjennom teikningar og illustrasjonar.</p> <p>Klima og naturmangfald Innspelet vert teke med vidare i planarbeidet. Det vil utarbeidast ei ROS-analyse som tek for seg verknaden utbygginga vil få på omgjevnaden. Vi kan per no ikkje sjå at utbygginga vil ha negativ verknad på myrområdet eller artane som er registrert i eller rundt planområdet.</p> <p>Kulturminne og kulturmiljø Innspelet vert teke til etterretning.</p>

	<p>Fylkeskommunen ønsker å understreke at utbygginga av feltet ikkje må nedgradere dei økologiske verdiane i våtmarksområdet og tilhøyrande artar.</p> <p>Kulturminne og kulturmiljø Fylkeskommunen har per i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminner i planområdet.</p> <p>Dei rår til at ein går i dialog med kulturminnemyndet for å synleggjera konfliktområda og om mogleg finne løysingar som kan minske konfliktpotensialet før planen vert lagt fram til høyring.</p> <p>Samferdsel Etablering av trafikk sikre løysingar er i dette tilfellet eit sentralt tema. Følgjande må avklarast:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utforming av naudsynte tiltak knytt til fylkesvegen - Tilhøva for mjuke trafikkantar mellom varsla planområde og nærliggande målpunkt. <p>Det er særskilt viktig å sikre gang/sykkel-løysing frå planområdet til haldeplass og skule, inkludert kryssing av Fv564 (undergang).</p> <p>Tilbakemelding 13.01.2020: I brev datert 04.10.2019 gav planseksjonen ved Hordaland fylkeskommune fråsegn til varsel om oppstart for detaljreguleringa for Holme gbnr 10/39 m.fl.</p> <p>Planforslagsstiller har no sendt ut nytt varsel om oppstart, kor ein har utvida planavgrensinga, og redusert talet på bustader til 30 – 40, etter merknadar frå Fylkesmannen og Statens vegvesen.</p> <p>Vestland fylkeskommune stiller seg positiv til desse endringane, og har ingen nye merknadar. Ein syner elles til fråsegna som blei sendt ut 04.10.2019. Vi ønsker lukke til vidare med planarbeidet.</p>	<p>Samferdsel Når det gjeld samferdsel vil vi her sikre at det vil verte trygg veg for mjuke trafikkantar innanfor planområdet. Det er utarbeidd ein vegplan for ny veg i området.</p> <p>Svar på tilbakemelding 13.01.2020: Initiativtakar er einig i at 30-40 einingar er eit godt tal og byggje vidare på i planforslaget og det er difor no lagt opp til kun 30 nye einingar.</p>
<p>2. Fylkesmannen i Vestland 07.11.2019</p> <p>Fylkesmannen i Vestland 29.11.2019</p>	<p>Fylkesmannen hadde følgende konkrete innspel den 07.11.2019:</p> <p>Tal på einingar Fylkesmannen rår til at tal bueiningar må takast ned.</p> <p>Naturmangfald Fylkesmannen belyser, slik som fylkeskommunen, at det vest for planområdet ligg eit myrområdet med myrrikse. Dei gjer merksam på at verknader utbygginga kan få på myrområdet ikkje har vert ein</p>	<p>Svar på merknad 07.11.2019:</p> <p>Tal på einingar Initiativtakar har gått med på å gå ned i antall bueiningar. Det vil verte foreslått i hovudsak 4-mannsbustadar. Altså konsentrert småhusbebyggelse etter vurdering av kommunen. Det vil difor ikkje verte ei så massiv utbygging som tidligare anslått. Denne merknaden er såleis imøtegått.</p>

	<p>del av KU til kommuneplanen. Dei rår til at ein tek omsyn til naturmangfaldet og viser til naturmangfaldlova §§ 7 til 12.</p> <p>Driftsulemper for landbruket må og vurderast.</p> <p>Barn og unge Areal som skal nyttast av barn og unge skal være sikra mot forureining, støy, trafikkfare og anna helsefare. Fylkesmannen er positiv til at eigna areal for barn og unge skal ha prioritet og lokalisering tidlig i prosessen.</p> <p>Der ein endrar arealformål for areal som er sett av til fellesareal eller friområde som er i bruk eller eigna til leik, skal det skaffast fullverdig erstatningsareal, jf. Pkt. 5d i retningslinjene. Det er også krav til fullverdig erstatningsareal ved omdisponering av uregulert areal som er i bruk til eller er eigna til leik.</p> <p>Andre innspel Fylkesmannen minner elles om at statlege planretningslinjer skal leggjast til grunn ved planlegging etter plan- og bygningslova (pbl) § 6-2 andre ledd.</p> <p>For å sikre god framdrift i planprosessane deltar Fylkesmannen gjerne på møte saman med kommunen dersom det er ønskeleg for å avklara vesentlege regionale og nasjonale interesser tidleg i planarbeidet.</p> <p>Den 29.11.2019 kom fylkesmannen med følgande merknad til nytt varsel: Vi viser til varsel om ny oppstart for detaljregulering av Holme i Meland kommune. Planområdet er utvida i samsvar med merknad frå Statens vegvesen. Tall bueiningar er også tatt ned frå 40-60 til 30-40 einingar.</p> <p>Fylkesmannen meiner tal einingar framleis er høgt og rår til eit maks tal på 20 einingar. Vi viser elles til vår uttale til oppstart datert 07.11.2019.</p>	<p>Initiativtakar har gått med på ei redusering til 30 nye einingar. Det er om lag ei halvering frå det som vart varsla i oppstarten. Det er ikkje forsvarleg økonomisk for initiativtakar å gå lenger ned i antal einingar.</p> <p>Naturmangfald Innspelet vert teke til etterretning. Sjå kommentar ovanfor til merknad frå fylkeskommunen.</p> <p>Barn og unge Det vil verte lagt vekt på barn og unge i denne planprosessen og leikeareal skal knyttast til rekkefølgekrav. Når det gjeld omdisponering av areal som er eigna eller i bruk til leik kan vi ikkje sjå at arealet som skal nyttast utfordrar desse omsynene.</p> <p>Andre innspel Dette vert teke til etterretning.</p> <p>Svar på merknad 29.11.2019: Det er her gjort ei halvering av antal einingar frå 60 i første varsel til no 30 einingar. Initiativtakar kan ikkje forsvare ei utbygging på berre 20 einingar med denne plasseringa og arbeidet som må til økonomisk forsvarleg. Det er mykje grunnarbeid, veglegging og terrengforming som skal til her. Bustadprisane i Alver er heller ikkje høge nok til at det vil la seg gjennomføre med kun 20 einingar.</p> <p>Det her særns ønskeleg med utbygging då plasseringa er god med offentleg tilknytning, bornehage, skule og butikk i umiddelbar nærleik. Ei utbygging på 30 einingar vil være eit etterlengta tilskot med bustadar som vil passa godt for småbarnsfamiliar. Utnyttingsgraden i planen er sett til 30% BYA, noko som er i samsvar med KDP for Meland. Det er òg utarbeida ein illustrasjonsplan som viser at det er god plass til både bustadane og gode uterom.</p> <p>Kvaliteten på prosjektet er høg med fokus på uteareal, arkitektur, landskapstilpassing og gode løysingar for mjuke trafikkantar.</p> <p>Det er i merknaden til Fylkesmannen ikkje gjort nokon konkrete vurderingar på kvifor talet skal takast kraftig ned.</p> <p>Vi held difor fast på 30 einingar då vi meiner planforslaget tydeleg har gjort rede for og forsvarleg gjort denne utbygginga som her er skissert.</p>
<p>3. NGIR 09.10.19</p>	<p>Innspel frå NGIR i korte trekk: I Meland kommune har kvart einskild hushald rett til å kunna setja fram inntil to dunkar til levering av avfall kvar veke. Det er viktig at det vert sett av tilstrekkelig areal for hentestadar for dunkane. Ved fellesløysingar må behaldarar som gjev same volum pr. hushald veljast. I tillegg er det viktig at tilkomstveggar – til hentestadar – har</p>	<p>Innspelet frå NGIR vert teke til etterretning.</p> <p>Det er gjort vurderingar knytt til nedgravde avfallsløysingar opp mot antall einingar og plassering av desse. I og med at initiativtakar no har gått ned til 30 einingar som er ei halvering frå første oppstartsvarsel vil det ikkje verte forsvarleg økonomisk å knytte opp feltet til nedgravde løysingar her.</p>

	<p>tilstrekkelig breidde og tåler tilstrekkeleg akseltrykk, slik at renovasjonsbilen kan nytta dei.</p> <p>Det bør vurderast nedgravde avfallsløysingar.</p>	<p>Ein føreslår å gå for standard løysing med felles dunkar, men med krav om utarbeiding av teknisk plan før bygging kan settast i gang. Planen skal omfatte løysing for avfall.</p>
<p>4. SVV – Statens vegvesen 05.11.2019 og 06.12.2019</p>	<p>Statens vegvesen hadde i den første oppstartsmeldinga følgende innspel:</p> <p>Plangrense Statens vegvesen ber om at plangrensa vert utvida opp til barnehagen, for å sikre tilstrekkeleg areal til fortauet og annan veggrunn.</p> <p>Vidare ber vi om at plangrensa tek med vegen i søraustre del, langs gbnr. 10/228. Denne strekninga er regulert i reguleringsplan for Holme forretningsområde, men det er naturleg å vurdere vegen og avkøyrsla på nytt når ein regulerer arealet innanfor (BN_1).</p> <p>Trafikktryggleik Statens vegvesen ber om at ein i planarbeidet legg vekt på sikre tilhøve for mjuke trafikantar. Av den grunn ber vi om at ein må regulere fortau på strekninga frå Blåklukka barnehage til Holme forretningsområde. Vidare må ein leggje vekt på trafikktrygge løysingar internt i bustadområdet.</p> <p>Støy Vi gjer merksam på at dersom det vert planlagt nye bustader i gul støysone, skal kommunen krevje at det vert utarbeida ei støyfagleg utgreiing saman med planframlegget, jamfør retningslina for handsaming av støy i arealplanlegging (T-1442/2012). Vi gjer særleg merksam på støyretningslina sine krav knytt til støynivå på uteopphaldsareal og på fasade (stille side).</p> <p>Etter ny varsling med endra plangrense hadde Statens vegvesen følgende tilbakemelding: <i>I det nye oppstartsvarselet er plangrensa utvida slik vi bad om og vi har derfor ikkje merknader til plangrensa slik ho no ligg føre.</i></p>	<p>Merknadane til Statens vegvesen vart ivareteke ved å utvide plangrense slik som dei etterspurte i første merknad datert 05.11.2019. Dei bekrefta i tilbakemelding etter andre varselet at dette var ok.</p> <p>Merknad frå Statens vegvesen er såleis tatt til følgje.</p>
<p>5. Elise og Bjørn Tore Sæle Nabo, gbnr. 310/92, Alver 20.10.2019</p>	<p>Merknad frå nærmaste nabo kom inn 20.10.2019:</p> <p>1. Positivt om å få et nabolag</p>	<p>Initiativtakar har i prosessen med planarbeidet take godt med omsyn til nabo ved gbnr. 310/92 og ein har ynskjer om at dei som eksisterande einestad skal få ei god samanheng med dei nye bustadane.</p>

	<p>Vi ser positivt på at utbygger etablerer boligområdet som er varslet. Dette vil bidra til at vi får et nabolag med gode systemer for kloakk og stikkveier m.m., og etter hvert trolig også gode løsninger på fellesoppgaver som dugnader i området, brøyting m.m.</p> <p>2. Innspill om utsikt, byggehøyde og sol</p> <p>Vi er innforstått med at hele området skal bygges ut, inkludert det som ligger rett foran huset vårt, og at dette medfører at utsikten vil påvirkes. Samtidig har vi følgende ønske:</p> <p>Vi håper utbygger kan detaljplanlegge slik at det ikke kommer en sammenhengende rekke hus rett foran fronten vår, slik at hele dagens utsikt forsvinner. Dersom det skal bygges flere typer boliger i området, er vårt håp at en da forsøker å bygge noen mindre enheter her med åpninger mellom, slik at bebyggelsen ikke oppleves som en sammenhengende «mur» foran huset vårt. Byggehøyden spiller naturlig også en rolle, og håpet er lavest mulige bygg nærmest vår tomt. Ettermiddagssolen, som kommer fra denne retningen, setter vi veldig stor pris på.</p> <p>Ellers ønsker vi utbygger lykke til med arbeidet og ser fram til et godt nabolag i vente.</p>	<p>Det er difor ikkje lagt opp til nokon bustadar framom nabo, men ein har heller valt å leggja eit område for leikeplass her.</p> <p>Leikeplassområdet er på 1,66daa og det er difor naturleg at ikkje heile denne plassen vert nytta til opparbeida leik, men heller noko naturleik i tillegg. Naturleiken vil difor leggest nærme nabo slik at det ikkje vert mykje støy her heller, men ein god og grøn buffer mot sjølve utbygginga.</p> <p>Initiativtakar har såleis tatt merknad frå gbnr. 310/92 til følgje og det er ope for vidare dialog i planlegging av sjølve leikeplassområde slik at nabo føler seg mest mogleg komfortabel med utbygginga.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------