

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Lennart Falkenberg-Arell	FA-L12	16/928

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
80/2019	Utval for drift og utvikling	PS	03.09.2019

## Offentleg områdeplan for Rylandshøgda - Ny høyring og offentlig ettersyn

### Vedlegg:

Føresegner\_19.07.19

Plankart\_illustrerande\_26.08.2019

### Saksopplysningar:

#### Saka gjeld:

I samband med høyring og offentlig ettersyn av områdeplanen for Rylandshøgda, planid 1256 2016 0004 varsla Statens vegvesen (SVV), motsegn til planen. Motsegna er knytt til fleire tema, og rådmannen finn at områdeplanen må endrast for å imøtekomme krava frå SVV. Då endringane er av større karakter skal planen leggjast ut på ny høyring og offentlig ettersyn, og rådmannen ber Utval for drift og utvikling (UDU) vurdere desse endringane.

Planmaterialet vil bli retta i tråd med UDU sitt vedtak. Framlegg til endringar er vist i tabell nedanfor. Tabellen syner at Rådmannen følgjer Statens vegvesen på motsegnspunkta, og er vidare meint til å gje UDU grunnlag for å kunne ta stilling til vedtak om nytt offentlig ettersyn, etter Pbl § 12-10.

I samband med endringane er det avsett dialogmøte mellom Meland kommune, Fylkesmannen i Vestland, Hordaland Fylkeskommune og Statens vegvesen, for å diskutere endelege løysingar/endringar. Møte er satt til 30.08.2019.

### Planprosess:

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i UDU 07.05.2019, som sak 42/2019. UDU vedtok då å leggje planforslaget ut til offentlig ettersyn i medhald av Plan- og bygningsloven (Pbl) § 12-10. Perioden for offentlig ettersyn var i tidsrommet 28.05.2019 – 09.07.2019, perioden blei utvida noko i forbindelse med ferie. Det kom inn 8 merknader frå private grunneigarar/naboar/andre partar, og 6 uttalar frå offentlege høyringsinstansar. Gjennomgang av merknadar med kommentar, følgjer under.

Hovudpunkt i uttale	Rådmannen si vurdering
<b>Statens vegvesen, datert 23.07.2019.</b> 1. Utbygging vest for fv.248. «Etter vår vurdering er det ikkje naturleg å nytte føremål gatetun i ein bustadveg, der ein legg til grunn at alle bustadene skal ha køyrbar tilkomst gjennom vegen, spesielt ikkje i eit område der ein må leggje til grunn at mange aktiviteter er bilbaserte...». «Vi vil rå til at	1. Tatt til orientering.

ein endrar vegstandard til bustadveg, jf. Kapittel B.6 i handbok N100, og at ein sett av areal til fortau langs bustadvegane i vestre del av planområdet.»

2.»Når det gjeld utbyggingsområda BKS5 og BFS4, så er dei plassert slik at all trafikk til/frå områda må køyre på bustadvegen o\_SGT2, som er skuleveg og gang/syssel-tilbod mellom Vikebø og Leirdalen. Statens Vegvesen er kritisk til at ein påfører denne vegen auka trafikk, utan at dei mjuke trafikantane er sikra. Vi krevjer difor at desse områda blir teke ut av plankartet. **Vi har motsegn til dette punktet, som fagmynde for vegtransport. Motsegna kan løysast ved at områda BKS5 og BFS4 vert teke ut av planen.**

3.Utbygging aust for fv.248. Statens Vegvesen meiner planens føresegn § 7.2 c ikkje i tilstrekkeleg grad sikrar dei mjuke trafikantane i området, jf. Krav om trygg skuleveg i kommuneplanens arealdel. Vi krevjer at føresegna vert endra slik at fv.248, inkludert tilhøyrande gang- og sykkelveg gjennom planområdet, skal vere ferdig bygd før byggjeløyve for samtlege utbyggingsområder aust for fv. 248 i planområdet. **Etter vår vurdering er det avgjerande at det vert sett rekkefølgjekrav om at gang- og sykkelvegen må vere ferdig opparbeid før byggjstart, for å sikre dei mjuke trafikantane som ferdast langs vegen i dag. Vi har motsegn til dette punktet, som fagmynde for vegtransport.**

4.Konflikt med reguleringsplan for Fv. 564 Fløksand – Vikebø. I framlegg til plankart for Rylandshøgda vert fv. 564 regulert slik den ligg i dag, med varierende vegbredde, og utan å sette krav til horisontal- eller vertikalgeometri. Statens vegvesen meiner det er uheldig at ein i planen stadfester ein eksisterande situasjon som treng utbetring og der det pågår aktivt planarbeid. Ved ei slik stadfesting vert dagens vegutforming formalisert, inntil ny reguleringsplan føreligg. Vi viser til vår uttale til oppstart av planarbeidet: «Statens vegvesen ber om at vi saman kan finne ein riktig avgrensing av dei to prosjekta, og halde kvarandre gjensidig orientert om status.» (...) «Kryss med fv. 248 bør inngå i plan for fv. 564.» Etter vår vurdering må områdereguleringsplanen avgrensast fysisk slik at den ikkje regulerer fv. 564 og areala innanfor byggjegrensa til denne, samt kryss med fv. 248 og byggjegrensa innanfor kryssområdet, jf. veglova § 29, femte avsnitt. Statens vegvesen meiner det er uheldig at kommunen ikkje har teke kontakt for å avklare fysisk avgrensing av reguleringsplanen før planen vart sendt på offentleg ettersyn. Statens vegvesen meiner vidare at planframlegget legg til grunn ei arealutvikling som ikkje er reell, og gjev signal om at areal nær fv. 564 kan verte framtidig

2.Tatt til følgje. BKS5 vert teke ut av plan, heile bustadfeltet ligg innanfor byggjegrensa til fv. 564. To av tomtane i BFS4 vert óg teke ut av plan. Ny tilkomstveg til LNFR1 og resterande delar av BFS4 vert foreslått regulert inn i planen via o\_SPA. Resterande delar av BFS4 vert foreslått regulert om til BKS11 med krav om detaljregulering.

3. Tatt til følgje. Endra reguleringsføresegn tar hand om kravet frå Statens Vegvesen.

4.Tatt til følgje. Ubygd areal innanfor 50 meters byggjegrensa mot fv. 564 vert foreslått regulert til LNF område. Fv. 564 med tilhøyrande areal innanfor byggjegrensa vert lagt under ei bandleggingsone avsett til framtidig vegformål, med tilknytt føresegn.

byggjegrund. Dette kan auke verdien på arealet og gi auka kostnader for vegprosjektet. Ein veit allereie no at det vil verte trong for meir areal langs fylkesvegen enn planframlegget viser. Inntil reguleringsplan for fv. 564 er vedteke, kan ein ikkje legge til grunn arealutvikling som kan kome i konflikt med framtidig vegtrase. Vi viser til at byggjegransa langs veggen er 50 meter etter veglova, og ved uttale til oppstart bad vi om at byggjegransa langs fv. 564 vart sett til 30 meter. Dette må reknast frå ny senterlinje, som ikkje er endeleg avklart enno.

Statens vegvesen er difor av den oppfatning at fv. 564, inkl. ei byggjegrans på 50 meter frå vegmidte, bør takast ut av plankartet for Rylandshøgda. I kryssområdet mellom fv. 564 og fv. 248 må byggjegrans i samsvar med veglovas krav i kryssområdet takast ut, det vil sei 60x60 meter. På den måten sikrar ein areal til framtidig veganlegg og naudsynt areal til anleggsbelte for bygging av veggen.

**Statens vegvesen meiner framlegg til områdereguleringsplan er i konflikt med framtidig vegutbetring for fv. 564 Fløksand – Vikebø, og ber difor Hordaland fylkeskommune varsle motsegn mot planen.**

5. Rekkjefølgjekrav om tiltak ved Leiro. Vi viser til føresegn 7.2 b) i planframlegget, der ein set rekkjefølgjekrav til omlegging og utbetring av fv. 564 ved Leiro/Fløksand før tiltak i områda BKS7 a-c. Kravet er knytt til «gjennomført eller sikra gjennomført gjennom utbyggingsavtale». Statens vegvesen viser til at det er svært dårlege grunntilhøve ved fv. 564 Leiro/Fløksand lenger aust i Meland. Det er difor viktig å avgrense utbygging på denne delen av Holsnøy inntil veggen er lagt i ny trase. I byggjetida er det mykje tungtrafikk til utbyggingsområder, og vi vurderer det difor ikkje som tilstrekkeleg at vegtiltaka ved Leiro er sikra gjennomført. Vi krev føresegna endra slik at tiltaka skal være ferdigstilt og dagens vegtrase ved Fløksand/Leiro skal vere avlasta før byggjeløyve.

I tillegg ber vi om at kravet vert utvida til å gjelde alle dei nye bustadområda i austre del av områdeplanen.

**Statens vegvesen meiner rekkjefølgjekrava i områdereguleringsplan ikkje i tilstrekkeleg grad ivaretek omsynet til trygt og stabilt vegsamband. Vi ber difor Hordaland fylkeskommune varsle motsegn mot rekkjefølgjekrava i planen.**

6. Byggjegranser langs fv. 248 I vår uttale til oppstart bad vi om at byggjegrans mot fv. 248 vart sett til 15 meter. Samstundes bad vi om at plangrensa langs fv. 248 levegen vart utvida i

5. Tatt til følgje. Endra reguleringsføresegn tar hand om kravet frå Statens Vegvesen.

6. Tatt til følgje. Byggjegrans langs heile fv. 248 vert satt til 15 meter frå senterline.

<p>retning vest. Dette er ikkje teke til følgje i planframlegget. Vi ber konkret om at byggjegrensene for områdene BKS5, BFS6b og BFS1a vert endra i samsvar med vårt krav. For område BFS1a gjeld dette også den strekninga der fylkesvegen ligg utanfor planområde.</p> <p>7. Andre merknader til planframlegget Statens vegvesen meiner at planframlegget generelt er for lite detaljert, spesielt når det gjeld vegnettet. I områderegeringsplaner skal offentlege veger vere regulert med same detaljeringsgrad som i detaljreguleringsplaner. Plankartet har fleire manglar som gjer det vanskelig å vurdere vegutforminga, til dømes påskrift av regulerte breidder, geometri- og siktkrav. Vegtekniske teikningar er ikkje lagt ved oversendinga.</p> <p>8. I kryss mellom Eikelandsvegen og levegen, begge fv. 248, er det ordinær vikeplikt frå høgre. Siktsonene som er vist i plankartet samsvarar ikkje med dette. Dette må rettast opp.</p> <p>9. Det må settast av areal til annan veggrunn – grøntareal langs fv. 248 i heile planområdet. Dette skal sikre areal til naudsynte vegtekniske installasjonar, grøft, skjering m.m. I planframlegget manglar dette langs delar av vegen/fortauet. Breidde på arealet vil kunne variere med terrengtilhøva. Tverrprofil vil gje grunnlag for å vurdere om annan veggrunn er tilstrekkeleg.</p> <p>10. Fleire av omsynssonene som er omtalt i føresegnene er ikkje vist i plankartet, og kan ikkje vurderast.</p>	<p>7. Tatt til orientering.</p> <p>8. Tatt til følgje. Siktsonene vert retta i tråd med SVV sin merknad.</p> <p>9. Tatt til følgje. Annan veggrunn – grøntareal tilknytt fv. 248 vert regulert inn i plankartet.</p> <p>10. Tatt til følgje. Omsynsoner for friskt og støy vert regulert inn i plankartet, slik at føresegn og plankart samsvarar.</p>
<p><b>Fylkesmannen i Vestland, kjem med endelig uttale etter dialogmøte 30.08.2019.</b> Dialogpunkt sendt 22.08.2019</p>	<p>Tatt til orientering. Dialogpunkt vert kommentert under avsnittet: Særleg om endringar i plan, for å ta hand om motsegn etter offentlig ettersyn.</p>
<p><b>Hordaland Fylkeskommune, datert 16.07.2019 og 26.07.2019.</b></p> <p>1. Nyare tids kulturminne. Under punkt 6.3 b) i reguleringsføresegnene bør retningslinene for omsynssona H570_1 vere noko meir utdjupande, og bør inkludere kva for verdiar som skal takast vare på, og korleis.</p> <p>2. Under punkt 5.16 for LNF-området med spreidd næring, LNFR1, er det lagt fram gode reguleringsføresegner som langt på veg sikrar at kulturminneinteressene her blir teken vare på. Det bør likevel vurdertast å legge inn ei omsynssone H570 også her, då småbruket Elvarhøi i planomtalen blir vurdert som eit lokalt viktig kulturminne, der ein ønskjer å ta vare på eksisterande bygningar med kulturlandskap. Begge desse områda er det dessutan naturleg at ein tek inn i kommunen sin kommunedelplan for kulturminne.</p> <p>3. Konflikt med reguleringsplan for fv. 564</p>	<p>1. Tatt til følgje. Moglegheit for skjøtsel og reoperasjon av Møllevegen for tilbakeføring til opprinneleg stand kjem no frem av føresegna.</p> <p>2. Tatt til følgje. Omsynssone H570 over småbruket Elvarhøi er lagt inn i plankartet.</p>

Fløksand – Vikebø, samt endring av rekkjefølgekrav om tiltak ved Leiro. Hordaland fylkeskommune har vesentlege merknader til planforslaget. Som vegeigar støttar Hordaland fylkeskommune Statens vegvesen sine vurderingar, og vi vurderer å tilrå motsegn. Dette på grunnlag av planens konflikt med framtidig vegutbetring for fv. 564 Rosslandsvegen og behov for trygt og stabilt vegsamband ved Fløksand/Leiro.

Vi ber om eit snarleg dialogmøte der tema vil vere å justere plankartet for Rylandshøgda for å sikre areal til framtidig veganlegg og naudsynt areal til anleggsbelte for bygging av ny fv 564. Vidare må føresegna verte endra slik at omlegging og utbetring av fv 564 skal være ferdigstilt og avlaste dagens vegtrase ved Fløksand/Leiro før byggjeløype, inkludert dei nye bustadområda i austre del av områdeplanen.

**NGIR, datert 07.06.2019.**

«I Meland (og NGIR området forøvrig) kommune har kvart einskild hushald rett til å kunna setja fram opptil to dunkar (to fraksjonar) til levering av avfall kvar veke. Det er viktig at det vert sett av tilstrekkeleg areal for hentestad(ar) for dunkane. Ved fellesløysingar må behaldarar som gjev same volum pr. hushald veljast. Det bør vurderast moglegheit for nedgravde avfallsløysingar. I tillegg er det viktig at tilkomstveggar - til hentestadar - har tilstrekkeleg breidde og tåler tilstrekkeleg akseltrykk, slik at renovasjonsbilen kan nytta dei. Hentestadane bør liggja i eit område som er plant, og renovasjonsbilen må kunna gjera operasjonar utan å vera til hinder for anna ferdsel. Renovasjonsbilen bør kunna snu ved hentestadane. Alternativt må ein ha gjennomkøyringsveggar (for å unngå rygging). Leikeplass og liknande bør ikkje liggja i nærleiken av hentestadane. Tilkomstveggar og snuplassar bør ha fast toppdekke, og verta brøyt når det er snø og is.»

**NVE, datert 24.06.2019.**

«NVE prioriterer å gi innspel og uttalar til overordna planar og rettleiing/opplæring til kommunar med store utfordringar innanfor vårt saksområde. I tillegg prioriterer vi å gi uttalar til reguleringsplanar der det vert bede om fagleg hjelp til konkrete problemstillingar. Dette går fram av brev til kommunane datert 29.09.2017 om «NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen», der vi ber kommunen om å skrive tydeleg i oversendingsbrevet kva ein eventuelt ynskjer hjelp til i den enkelte sak. I denne saka kan vi ikkje sjå at det er bede om slik hjelp. NVE gjev difor ikkje konkret fråsegn i denne saka.»

3.Tatt til følgje. Sjå kommentar frå Statens vegvesen sin uttale.

Tatt til følgje. Det er regulert inn snu areal ved renovasjonsanlegg. Reguleringsføresegn § 5.1.5 sikrar utforming av hentestadane i tråd med NGIR sine merknadar.

Tatt til orientering.

<p><b>Bergen Hamn, datert 15.07.2019.</b> «Vi kan ikke se at planen berører kommunens sjøområde, og har dermed ingen merknader i saken. Dette med bakgrunn i at Rylandsvatnet ikke er farbart fra sjøen. Vi minner om at tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdet krever tillatelse fra BF IKS, jf. hfl. § 27, første ledd. En orientering om denne søknadsplikten bør etter vår vurdering inntas i reguleringsbestemmelsene. Det er ikke tilstrekkelig at tiltaket er vist i planen. Søknad må sendes hertil i god tid før tiltak iverksettes.»</p>	<p>Tatt til orientering.</p>
<p><b>FAU Rosslund Skule, datert 27.06.2019.</b></p>	<p>Merknaden må sendast til SVV sin reguleringsplan for Fløksand- Vikebø.</p>
<p><b>Eldrerådet i Meland</b></p> <p><b>Svanhild Notøy, Vikebø, datert 14.06.2019</b></p> <p><b>Berit lo &amp; Konrad Emil lo, Rosslandsvegen 1442 og Ryland 95, datert 24.06.2019.</b> «Eigedom 43/44 er med i planen som fremtidig boligtomt, men har ikkje fått påvist tilkomstmulighet. Dette vil mest praktisk være via vei til 43/50...»</p> <p><b>Bjørn Atle Kårbø, Eikelandsvegen 22, datert 12.07.2019.</b> «Byggjegrensa i vest på 43/60, er trukke altfor langt inn. Dette, saman med arealet som må avståast til Fv.248 og arealet i aust som går til grøntareal, gjer at arealet av eigedomen min blir redusert med nesten eit mål. Og det gjer det umulig å få eit bustadhus til inn på ein eigedom på 2,6 mål.»</p>	<p>Merknaden må sendast til SVV sin reguleringsplan for Fløksand- Vikebø. Merknaden må sendast til SVV sin reguleringsplan for Fløksand- Vikebø.</p> <p>Tatt til følgje. Tilkomstveg til 43/44 er foreslått regulert inn i plankartet via eigedom 43/50.</p> <p>Tatt til følgje. Byggjegrense langs 43/60 vert redusert frå 19 meter til 15 meter frå fv. 248 sin senterline.</p>
<p><b>Eivind Isdal, Rylandshøgda 9, datert 12.07.2019.</b> Har innvendig på at eigedom 43/134 er omregulert frå tiltenkt boligtomt til grøntareal og veg. Gjeldande eigedom fremstår i dag som delvis opparbeidet med VVA frem til tomtegrense. Ønsker at inntegnet vei SGT6 blir flyttet til eiendom F5b som har samme eier som eiendom BFS4 som veien fører frem til. Foreslår vidare at SGT2 blir forlenget noen meter nedenfor dagens bom som vist på bilde 1 (vedlagt) med tilknytning til SGT6. Om planen blir godkjent som fremvist, ser vi det som rimelig at utbygger av BFS4 kjøper ut GBNR 43/134 i sin helhet og at det blir kompensert for eventuell verdiforringelse av bebygget tomt GBNR 43/133.</p>	<p>Tatt til følgje. Eigedom 43/134 ligg no foreslått regulert som bustadtomt. Rådmannen påpeika at eigedom 43/134 ligg innanfor byggjegrensa på 50 meter frå fv. 564. Etter innspel frå SVV vil eigedomen liggje under omsynsone for areal avsett for framtidig vegformål. Det medfører óg at det må søkast om dispensasjon til rette vegmynde i forkant av byggesøknad. Eigedom 43/134 ligg óg innanfor 50 meters byggjegrense mot Rylandsvassdraget som medfører at det vert tilknytt krav om utarbeiding av Ytre miljøplan for å sikre avbøtande tiltak mot avrenning til vassdraget. SGT6 vert foreslått flytta til ny køyretrasè via o_SPA, f_BLK1a og LNFR1.</p>
<p><b>Øystein Blom, Eikelandsvegen 28, datert 23.07.2019.</b> 1.Ny utbygging av bustadfelt aust for Fv.248 bør ha eigen tilkomst via Fv. 564, og ikkje kobles til den allerde tungt belasta Fv.248 som vil medføra</p>	<p>1.Ikkje tatt til følgje. Ny bilfri gang- og sykkelveg tilknytt fv. 248 gjer aukt trafikktryggleik. For å gje aukt trafikktryggleik langs fv. 564 ynskjer ein å redusera antal avkøyrslar til hovudveggar ved å</p>

ytterligere redusert trafikktryggleik. Ikkje minst at krysset mellom Fv. 248 og Fv. 564 er per dags dato allereie uoversikteleg for bilistane.

2. Stengjing av kryss mot Fv.564 bør ikkje gjennomførast grunna detta krysset er meir oversikteleg enn Fv.248/Fv.564 krysset.

3. Oppgradering av «gamleveggen» som avlastningsveg for nye bustadfelt aust for Fv.248 bør vurderast.

4. Omlegging av Fv.248 i stor grad havnar på min eigedom, og ny tilkomstveg til bustadfelt vil redusera verdia og bruksmogeligheit for min eigedom.

**Rylandshøgda Velforening, datert 12.07.2019.**

1. Gjennomgangsveg frå BFS2 til BFS3 må etablerast grunna trafikktryggleiken i høve til renovasjonskjøretøy.

2. Reguleringsplanen må regulera inn trafikksikringstiltak i form av fartshumper på vegane.

3. Utbetring av vegnettet vest for fv. 248, inkludert belysning ved gangveg til SV1 og SV2, må vere opparbeid allerde i første byggetrinn.

4. Renovasjonsanlegg må byggast slek at dyr ikkje får tilgang til avfallsbeholdarna.

samla flest moglege tilkomstvegar frå bustader via ein samleveg.

2. Ikkje tatt til følgje. Det vart vurdert at nytt kryss mellom fv. 248/564 vert oversikteleg nok til at ein kan stengje f\_SGS10 krysset.

3. Ikkje tatt til følgje. «gamleveggen» er ikkje en del av planområdet for områdeplanen til Rylandshøgda.

4. Ikkje tatt til følgje. Det er vurdert at ny tilkomstveg til bustadfelt vil bidra samla sett til auka trafikktryggleiken langs fv. 248.

1. Ikkje tatt til følgje. Planen legg ikkje opp gjennomgangsveg mellom BFS2 og BFS3. I planen er det regulert inn oversiktlege snuplassar for renovasjonskjøretøy.

2. Ikkje tatt til følgje. Tilkomstvegane til bustadfelt er regulert til gatetun formål med fartsgrense 10 km/t som ivaretek trafikktryggleiken.

3. Delvis tatt til følgje. Planen legg ikkje opp til utbetring av vegnettet vest for fv. 248 då vegbredda innfrir krav i høve til Statens vegvesen sin handbok N100. Krav om belysning kjem frem av føresegn om utenomhusplan tilknytt nye bustadfelt.

4. Delvis tatt til følgje. Føresegna opnar for at ein kan etablere bosshus ved renovasjonsanlegg.

## Endringar i planforslaget etter offentleg ettersyn:

### Særleg om endringar i plan, for å ta hand om motsegn etter offentleg ettersyn:

#### Hordaland fylkeskommune

##### **1. Konflikt med framtidig vegutbedring for fv. 564 Rosslandsvegen.**

Endra tiltak i plan tar hand om krav frå Hordaland fylkeskommune. Ubygd areal innanfor 50 meters byggegrense mot dagens senterline til fv.564 vert i hovudsak regulert til arealføremål – LNF, ein båndleggingsone med arealføremål – areal sett av til framtidig veg vert lagt inn i plankartet. Føresegna vert oppdatert. BKS5 kan ikkje lengre nyttast som bustadformål. Delar av BKS7a og BKS7b utgår som bustadformål.

##### **2. Rekkjefølgekrav om tiltak ved Leiro.**

Endra reguleringsføresegn tar hand om krav frå Hordaland fylkeskommune. «For delfelta BFS6a-g, BKS7a-d og BFS8 kan det ikkje gjevast løyve i eit trinn for tiltak på ubebygde tomter før omlegging og utbetring av Fv. 564 ved Leiro/Fløksand er ferdigstilt, og dagens vegtrase ved Fløksand/Leiro vert avlasta for biltrafikk.»

#### Fylkesmannen i Vestland

### **1.Områda BKS5 og BFS4 vert teke ut av planen grunna mangel på trygg skuleveg.**

Endra tiltak i plan tar hand om krav frå Fylkesmannen i Vestland. Delar av tidligare BFS4 med tilhøyrande tilkomstveg som ligg innanfor 50 meters byggegrense mot fv. 564. Resterande delar av tidligare BFS4 og o\_F5a vert omregulert til eit nytt bustadområde kalt BKS11 med krav om detaljregulering. Ny tilkomstveg til LNFR1 og BKS11 kan etablerast via o\_SPA mot at parkeringsplass vart utvida inn på f\_BLK1a. BKS5 vert teke ut planen.

### **2.Krev at det vert knytt rekkefølgjekrav om at fv. 248, inkludert tilhøyrande gang- og sykkelveg skal vere ferdigstilt før utbygging aust for fv. 248.**

Endra reguleringsføresegn tar hand om krav frå Fylkesmannen i Vestland.

*«For delfelta BFS6a-g, BKS7a-d og BFS8 kan det ikkje gjevast løyve i eit trinn for tiltak på ubebygde tomter før oppgradering av Fv. 248 Eikelandsvegen gjennom planområdet, inkludert tilhøyrande gang- og sykkelveg er opparbeidd/ferdigstilt.»*

### **3.Det er ikkje lagt inn ei omsynsone H190 i plankartet. Verneplan for vassdraget vert nemnd fleire gonger i planskildringa, men det står ikkje noko om vurderingar kring kva dette vil si for planarbeidet og om planens verknad på vassdraget.**

Endra reguleringsføresegn tar hand om krav frå Fylkesmannen i Vestland.

For alle nye bustadområde er det krav om plan om massehandtering.

*«Jord frå jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) skal sikrast vidare bruk. Avfall og ureine massar skal transporterast til godkjent mottak. Planen skal liggje ved søknad om rammeløyve til tiltak i område.»*

*Mellombels deponering av massar, inn til to månader, kan bare skje i område med arealformål busetnad og anlegg, og samferdsel og teknisk infrastruktur. Mellombels deponering av massar kan likevel ikkje skje i omsynsone, i strandsone eller i område for utomhusareal der eksisterande vegetasjon skal takast vare på.»*

For alle BKS område er det óg krav om Ytre miljøplan.

*«Ved søknad om rammeløyve skal det liggje føre ein Ytre miljøplan (YM-plan). Ym-planen skal ha særleg fokus på forureining, og plan for avbøtande tiltak mot avrenning til Rylandsvassdraget.»*

Planskildringa vert oppdatert.

### **4.Det er uklart kva planen opnar for i området mellom fv. 564 og Rylandsvassdraget.**

Endra reguleringsføresegn tar hand om krav frå Fylkesmannen i Vestland.

*«Friområde o\_F10 skal ivaretakast som grøntområde og naturleg vegetasjonsbelte mot vassdraget. Skjøtsel som fremjar friluftsliv og allmenn bruk av strandsone og vassdrag er tillate. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske, er ikkje tillate. Dette er likevel ikkje til hinder for legging og vedlikehald av infrastruktur som ikkje er til ulempe for formålet (sjøledning for vatn, avløp, strøm- og telenett mv.)»*

### **5.Støy. ROS-analysen fastslår at fleire bustadområde ligg innanfor støysonene. Ikkje følgt opp i plankart og føresegn.**

Endra reguleringsføresegn og endringar i plankart tar hand om krav frå Fylkesmannen i Vestland.

Plankart: Støysonene er lagt inn i plankart.

Føresegn: *«Tilrådingane i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016», eller til ein kvar tid gjeldande retningsline skal følgjast. Støysonene kjem frem av plankartet. Det skal utarbeidast nye støyanalyser for BKS7a-b, BFS6a og BFS6g på grunnlag av prosjektert plassering av*



*bygg. Planen skal liggje ved søknad om rammeløyve til tiltak i område. Støynivå for innvendige opphaldsrom i bustad er maks 30dBA. Støynivå for fasade på bustad er maks 55dBA. Støynivå for uteoppfallsareal for bustad og leikeplass er maks 55dBA. I område med støysone – Gul H220 skal det vurderast etablering av støyskjerm mot nye bustader. I område med støysone – Raud H210 kan det ikkje etablerast nye bustader.»*

## **Øvrige endringar i plan etter offentleg ettersyn:**

### Omsynsoner

Faresone – Høgspenningsanlegg er lagt inn i plankart som i hovudsak råkar friområda o\_F10 og f\_F11. Sona råkar i mindre grad BKS7d og BFS9b. Eksisterande føresegn for faresona i felt f\_F1 er gjeldande for den nye faresona.

### Køyre- og adkomstvegar

Køyreveg gjennom BKS7c er fjerna frå plankartet og erstatta med illustrerande avkøyringspilar. BKS7d er trekt inn mot BKS7c for å sikra samanhengande arealformål. Vegtilkomst til BFS8 og BKS7d er sikra i føresegna.

Eigedomane 43/53, 43/66 og 43/104 ligg ikkje lengre under områda tilknytt krav om detaljregulering, slik at tiltak etter dagens bruk framleis er mogeleg.

Eigedom BFS2c er tatt ut av planforslaget grunna dårlig utforming og størrelse, og blitt erstatta med nytt renovasjonsanlegg f\_BRE4 og utviding av leikeplassen f\_BLK2. Nye bustader ligg no ca. 50 meter frå næraste renovasjonsanlegg istedt for dagens avstand på ca. 300 meter. Opparbeiding er sikra i føresegna.

Tilkomst til BFS2b er teikna inn i plankartet.

BFS6a er utvida i øst for å følgje eksisterande eigedomsgrensar. Endringa gjer det mogeleg for at eigedomane kan utnyttast betre. Byggjegransa til felta BFS6a og BKS7a sikrar at merka tursti på plankartet er mogeleg å opparbeida.

BFS6a-b har fått regulert inn i plankart nye tilkomstvegar som sikrar tilkomst til kvar eigedom innanfor felta.

I føresegna er det lagt inn eit nytt kapittel om utfyllande planar og dokumentasjon sjå § 4-1 til § 4-7 som bla. tar for seg at det må utarbeidast ytre miljøplan, sikkerheit, helse og arbeidsmiljøplan (SHA), byggeplan og ein plan for massehandtering.

Delar av friområda vert foreslått regulert til bustadformål, for å kompensere for tapt utbyggingsareal som vert råka av båndleggingsona.

## **Vurdering**

### Veg

Oppgradering av Fv. 248 Eikelandsvegen og kryss mot levegen, samt gang- og sykkelveg langs fylkesveg og ny offentleg parkeringsplass til friområdet Rylandsneset, er foreslått regulert i plankartet. Det er knytt føresegner til gjennomføring.

### Folkehelse

Sentralt i planområdet er det regulert offentlig parkeringsplass til friområdet Rylandsneset. Det er regulert felles møteplassar for sosialt samvær og leik til kvart utbyggingsområde. Prinsipp for universell utforming ligg til grunn for planframlegget, og det er krav om at minst 50% av husværa skal vera tilgjengeleg buening.

### Miljø

Det er lagt opp til ei relativt konsentrert utvikling av planområdet. Fleire innbyggjarar i gangavstand til nærsenter Vikebø kan skape grunnlag for eit utvida handels- og tenestetilbod på Vikebø, og kan gje kundegrunnlag for eit styrka kollektivtilbod. Gjennom føresegnene vert bekkedrag og myrer bevart som flaumvegar. Rylandsvassdraget er ivareteke med grønstruktur mellom Rosslandsvegen og vassdraget. I føresegnene er det krav om at Rylandsvassdraget med naudsynte tiltak skal sikrast mot ureining.

Planen legg til grunn at det er tilstrekkeleg kunnskapsgrunnlag i regulerings-saka, og at planforslaget ikkje bryt med prinsippa i naturmangfaldslova. Det er ikkje registrert kritisk eller sterkt trua raudliste artar i planområdet.

### Økonomi

Eigendomen gnr. 43, bnr. 96 er eigd av Meland utbyggingsselskap AS. Planen legg opp til at det kan inngåast utbyggingsavtale om utbygging av offentlege anlegg, til dømes trafikkanlegg og kommunalteknisk infrastruktur. Det er ikkje tatt stilling til om kommunen skal bere kostnadene.

### **Samla vurdering**

Rådmannen rår til å imøtekomme motsegn frå Statens vegvesen, i tråd med vurderinga ovanfor. Vedlagt plankart er illustrerande, med forslag til regulering av areal og veganlegg i tråd med uttale/merknadar etter offentlig ettersyn, sjå tabell over.

### Oppsummert:

Endringar i plankart:

- Byggegrense, 50 meter frå dagens senterline til fv. 564 lagt inn i plankartet.
- Byggegrense, 50 meter frå Rylandsvassdraget lagt inn i plankartet.
- Båndleggingsone H710 – areal sett av til framtidig veg lagt inn i plankartet.
- BKS5 vert teke ut av planen.
- Delar BFS4 vert teke ut av planen, resterande delar av BFS4 inngår i nytt bustadområde BKS11 med krav om detaljregulering.
- Eigedom 43/134 (BFS1h) vert foreslått regulert frå friområde/ vegformål til bustadtomt.
- Omsynsone H570 lagt inn i plankartet tilknytt småbruket Elvarhøi (LNFR1).
- Foreslått regulert ny tilkomstveg til LNFR1 og BKS11 via o\_SPA
- O\_SPA foreslått utvida i aust, inn på ubrukt leikeareal tilhøyrande f\_BLK1a.
- Ubygd areal innanfor 50 meters byggegrense mot senterline til dagens fv. 564 vert foreslått regulert til LNF.
- Tilkomstveg til BFS2b foreslått regulert i plankartet.
- Tilkomstveg til eigedom 43/44 foreslått regulert i plankartet.
- BFS2c vert erstatta og foreslått regulert som nytt renovasjonsanlegg og utviding av f\_BLK2.
- I plankartet vert det foreslått nye tilkomstvegar til bustadfelte BFS6a, BFS6b og BKS7a.
- BFS6f, BFS6g og BFS6h vert foreslått regulert til å ikkje lengre vere under områda tilknytt krav om detaljregulering, slik at tiltak etter dagens bruk framleis er mogeleg.

- Eigedom 43/83 vert foreslått regulert frå friområde til fritidsbustadtomt som ein del av BFS8.
- o\_F7, o\_F9 o\_F11 vert foreslått regulert frå friområde til nye bustadområde.
- Tilkomstveg f\_SF7 mellom BKS7c og BKS7d vert foreslått fjerna. Føresegna sikrar tilkomst mellom felte BKS7c, BKS7d og BFS8.

Lista er ikkje uttømmende, plankart og føresegnene vert oppdatert i tråd med tabell med innkomne uttalar/merknadar.

### **Konklusjon**

For å sikre ei forsvarleg handsaming av planforslaget bad fleire høyringsinstansar om forlenga høyringsperiode. Dei innkomne tilbakemeldingane inneber at endringane i planmaterialet vil vera av større karakter, og UDU må difor gjere nytt vedtak om høyring og offentleg ettersyn.

Endeleg planmateriell vil bli bearbeida og oppdatert i samsvar med UDU sine vurderingar før utsending.

### Vidare saksgang:

Dersom Utval for drift og utvikling gjer nytt vedtak om offentleg ettersyn, vil Rådmannen sende revidert planforslag i tråd med UDU sine vurderingar ut på ny høyring.

### **Framlegg til vedtak:**

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, legg Utval for drift og utvikling endra forslag til områdereguleringsplan for Rylandshøgda, planid. 1256 2016 0004, ut på nytt offentleg ettersyn. Planmaterialet blir endra i tråd med saksframlegget før utsending.»

### **Utval for drift og utvikling - 80/2019**

#### **UDU - behandling:**

Rådgjeverane på planforvaltning Lennart Falktenberg-Arell og Ole Martin Bolset orienterte.

#### **UDU - vedtak:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, legg Utval for drift og utvikling endra forslag til områdereguleringsplan for Rylandshøgda, planid. 1256 2016 0004, ut på nytt offentleg ettersyn. Planmaterialet blir endra i tråd med saksframlegget før utsending.