

Arkoconsult AS
v/Yvonne Bruvik Hauge
Postboks 103
5291 Valestrandfossen

Saknr.: 19-018 **Kommune:** Meland **gbnr.** 10/39 m.fl. **Gardsnamn:** Holme **Dykkar ref.:** Plan-ID
125620160007

Varsel om oppstart av privat detaljregulering for Holme, del av gbnr 10/39 m.fl, i Meland kommune

Dokumentliste:

Dok. nr.	Inn/ut	Dato	Avsender/mottakar	Planstatus	Saksh.
2019/	Inn	26.09.2019	Arkoconsult AS v/ Yvonne Bruvik Hauge	Varsel om oppstart av privat detaljregulering	SMV

NGIR har mottatt varsel om oppstart av privat detaljregulering, og har følgjande merknader:

Stad- og tilkomst for henting av avfallsdunkar:

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 fellesløysering må behaldarar som gjev same volum pr. hushald veljast. Det bør vurderast moglegheit for nedgravde avfallsløysering. I tillegg er det viktig at tilkomstvegar – 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 gjennomkøyringsvegar (for å unngå rygging). Leikeplass og liknande bør ikkje liggja i nærleiken av hentestadane. Tilkomstvegar og snuplassar bør ha fast toppdekke, og verta brøyt når det er snø og is.

Kjevikdalen 9. oktober 2019



Siv-Merete Vedå
-kunderådgjevar -

ARKOCONSULT AS
HTB Bygget Valestrandsvegen
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Dato: 04.10.2019
Vår ref.: 2019/17506-4
Saksbehandlar: larklem
Dykkar ref.:

Att. Yvonne Hauge

Fråsegn til oppstart av detaljregulering for Holme - gnr 10 bnr 39 - m.fl. - Meland kommune

Vi viser til brev datert 26.09.2019 om oppstart av arbeid med detaljregulering for Holme – gnr 10 bnr 39 m.fl. Hovudføremålet med reguleringa er å leggje til rette for utvikling av nytt bustadfelt. Føremålet er i hovudsak i samsvar med kommuneplan der området er sett av til bustad. Kommunen har vurdert at planen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing.

Hordaland fylkeskommune vurderer oppstartsmeldinga ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar.

Vurdering og innspel

Utbygginga av bustadfeltet er del av utviklinga av Holme, som er definert som nærsenter i kommuneplanen vedteken i 2015. Byggefeltet er i tråd med regionale føringar for senterutvikling og areal- og transport i Bergensområdet.

Det vart halden oppstartsmøte den 04.10.2016, og det er referatet frå dette møtet som blei sendt med varselet om oppstart. Her blei det omtalt eit byggeprosjekt med ca. 40 bueiningar. Sidan den gong har det blitt skifta konsulent, og forslagsstiller presiserer i varselet at det no er snakk om 40-60 bueiningar.

For dette fråsegna legg ein til grunn at dei andre føringane frå oppstartsmøtet i 2016 følgjer prosjektet vidare.

På generelt grunnlag ber vi om at det vidare planarbeidet tek omsyn til følgjande tema:

- Arkitektur og estetikk
- Areal og transport
- Folkehelse
- Kulturminne og kulturmiljø
- Landskap
- Naturmangfald
- Samferdsel
- Senterstruktur
- Ros
- Universell utforming

For enkelte av tema har ein også meir utfyllande merknadar til planarbeidet:

Barn og unges interesser

Det er viktig at utbygginga tek omsyn til barn og unges interesser. Føresegnene i KPA sikrar areal til sandleikeplassar og rekkefølgekrav for trygg skuleveg.

Ein vil rå til at ein også vurderer moglegheiter for å kople bustadfeltet opp mot nærliggande friluftsområde/Hoplandsfjellet.

Landskap

Bustadfeltet er del av det regionale landskapsområdet Herdlefjorden. Då det ikkje føreligger illustrasjonar for dei planlagde bustadane er det vanskeleg å vurdere korleis dei vil påverke landskapet. Av referat til oppstartsmøtet kjem det fram at det skal utarbeidast ei landskapsanalyse. Fylkeskommunen ser positivt på dette, og ser at analysen vert innarbeida i planarbeidet til å utforme bustadar tilpassa landskapet.

Klima og naturmangfald

Rett vest for bustadfeltet ligg eit større våtmarksområde, med viktige økologiske funksjonar som fordrøyningsbasseng for nedbør og opphaldsareal for ulike artar. Fylkeskommunen syner til merknadane i referatet til oppstartsmøtet, og ønskjer å understreke at utbygginga (i anleggs- og driftsfase) av feltet ikkje må nedgradere dei økologiske verdiane i våtmarksområdet og tilhøva til artane som er avhengige av området. Dette gjeld til dømes myrrikse som har vore observert her (særleg stor forvaltningsinteresse) og sjøaura i Holmeelva.

Kulturminne og kulturmiljø

Fylkeskonservatoren i Hordaland fylkeskommune har vurdert saka som regionalt kulturminnemynde.

Vi vil minne om at dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø skal gjerast på eit tidleg stadium i all arealplanlegging. Hordaland fylkeskommune ber om at eventuelle kulturminneinteresser vert omtalte, verneverdiane vurderte og teke omsyn til i det vidare planarbeidet. Dersom tiltaket er i vesentleg konflikt med regionale og nasjonale kulturminneinteresser kan Hordaland fylkeskommune vurdere å imøtegå planforslaget gjennom eit politisk vedtak.

Vi rår tiltakshavar til å gå i dialog med kulturminnemyndet for å synleggjere konfliktområda og om mogeleg finne løysingar som kan minske konfliktpotensialet før planen vert lagt fram til høyring.

Vi har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i planområdet. Vi ber om at ein under opparbeiding av feltet søkjer å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.

Hordaland fylkeskommune har ingen vidare merknader i høve kulturminne på noverande stadium i planprosessen.

Samferdsel

Formålet med planen er å etablere 40 – 60 bustader. Dette vil auke trafikken i området. Etablering av trafikksikre løysingar vil være eit sentralt tema i den vidare planprosessen, og samferdselsavdelinga ber at følgjande vert avklart:

- Utforming av naudsynte tiltak knytt til fylkesvegen (kryss, avkjørsler, busshaldeplass m.m.)
- Tilhøva for myke trafikantar mellom varsla planområde og nærliggande målpunkt (f.eks. haldeplasser, handel, skole m.m.)

I «Regional transportplan for Hordaland 2018-2029» «Regional areal- og transportplan for Hordaland 2018-2029», er det eit mål at nullvekst i privatbilismen i Bergensområdet. For å oppnå mål om at auka persontrafikk skal skje ved gange, sykkel eller kollektivtransport må bustader være lokalisert nær viktige målpunkt og sikrast trafikksikker tilkomst.

Det må være eit krav at trafikksikre løysingar er etablert før bruksløyve vert gitt. Det er særskilt viktig å sikre gang/sykel-løysing frå planområdet til haldeplass og skule, inkludert kryssing av Fv 564 (undergang).

Samferdselsavdelinga minner om at Regional areal- og transportplan har følgjande retningslinje:

5.4 Nye større bustadområde (15 einingar) skal ha dokumentert trygg veg til grunnskole og til kollektivstopp.

Vi vil og minner om at «Rammeplan for avkjørsler og byggegrensar på riks- og fylkesvegar i Region vest» legg føringar for handsaming av søknader om avkjørsler, og føringar for byggegrensar ved fylkesveg.

Oppsummering

Hordaland fylkeskommune ber om at planarbeidet legg særleg vekt på samferdsel, klima, naturmangfald, barn og unge, folkehelse, kulturminne, landskap og areal- og transport. Vi ønskjer lukke til vidare med planarbeidet.

Eva Katrine R. Taule
fagleiar kommunal plan

Lars Petter Klem
saksbehandlar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Saksbehandlar:

Lars Petter Klem, Seksjon for plan - REG AVD, REGIONALAVDELINGA

Gunhild Raddum, transportplanseksjonen, SAMFERDSELSAVDELINGA

Helene Moe, fylkeskonservatoren, KULTUR- OG IDRETTSAVDELINGA

Sigrun Wølstad, fylkeskonservatoren, KULTUR- OG IDRETTSAVDELINGA

Kopi til:

Statens vegvesen - Region Vest

Fylkesmannen i Hordaland



Statens vegvesen

ARKOCONSULT AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSEN

Behandlande eining:
Region vest

Sakshandsamar/telefon:
Marianne Skulstad / 55516253

Vår referanse:
19/273536-2

Dykkar referanse:

Vår dato:
05.11.2019

Uttale til oppstart av detaljregulering for Holme, gnr. 10 bnr. 39, m.fl., – Meland kommune – PlanID: 125620160007

Vi syner til varsel om oppstart på arbeid med detaljregulering for Holme, gnr. 10 bnr. 39 m.fl. i Meland kommune.

Vår rolle

Statens vegvesen sitt ansvar i planarbeidet er først og fremst knytt til arealbruken langs riks- og fylkesveg. Vi har også ansvar for at føringar i Nasjonal transportplan (NTP), statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging, vegnormalane og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringar vert ivaretekne i planlegginga. Til denne planen uttalar vi oss som forvaltar av fylkesveg på vegne av fylkeskommunen og som statleg fagstyresmakt med sektoransvar innanfor vegtransport.

Generelt

Statens vegvesen bed generelt om at følgjande tema blir tekne omsyn til i reguleringsprosessar:

- Dei trafikale konsekvensane av utbygginga som vert planlagt
- Plassering og utforming av naudsynte tiltak knytt til riksveg/fylkesveg (kryss, avkjørslar, busslommer, tilbod til mjuke trafikantar m.m.)
- Tilhøva for mjuke trafikantar mellom varsla planområde og nærliggjande målpunkt (t.d. busshaldeplassar, skule m.m.)
- Byggegrenser til riksveg/fylkesveg
- Tiltaket sine konsekvensar for vegtrafikken i bygge- og anleggsfasen, med særleg fokus på mjuke trafikantar
- Vegtrafikkstøy
- Tekniske vegteikningar i samsvar med Statens vegvesen sine handbøker

Postadresse
Statens vegvesen
Region vest
Postboks 43
6861 LEIKANGER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost-vest@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Nygårdsgaten 112
5008 BERGEN

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Uttale til oppstartsmelding er ikkje uttømmande, og konsulent skal i planarbeidet gjere vurderingar knytt til kryss/avkjørsler, trafikktryggleik m.m.

Planstatus

Planområdet er sett av til bustadføremål i kommuneplanens arealdel (KPA), del av område B10. I tillegg ligg område BN_1 innanfor plangrensa.

Det går fram av KPA føresegn 1.5.4 at det ikkje kan gjevast bruksløyve før fortau/bilfri gang- og sykkelveg til næraste skule er opparbeidd. Meland kommune byggjer no fortau langs del av fv. 247 Melandsvegen, i samband med nytt VA-nett langs vegen. Fortauet vert bygd utan reguleringsplan, og vi ber difor om at veg og fortau vert regulert i planarbeidet for Holme. Handbok N100 må leggjast til grunn for planarbeidet. Fråvik frå vegnormalen skal grunngjevast, og må vere godkjent før planen kan vedtakast.

I referat frå oppstartsmøte legg kommunen til grunn at kommuneplanen med føresegner og rekkefølgekrev vert førande for planarbeidet, og at reguleringsplanen difor vil vere i samsvar med overordna føringar.

Plangrense

Statens vegvesen ber om at plangrensa vert utvida opp til barnehagen, for å sikre tilstrekkeleg areal til fortauet og annan veggrunn.

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).

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 Blålokka barnehage til Holme forretningsområde. Vidare må ein leggje vekt på trafikktrygge løysingar internt i bustadområdet.

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).

Vi ber om at avklaringar knytt til vegstandard og tekniske løysingar vert gjort med vegmynde før offentleg ettersyn, for å sikre semje om planforslaget. Frå januar 2020 vil det vere Vestland fylkeskommune som forvaltar fylkesvegen.

Vi ønskjer lukke til med planarbeidet.

Plan og forvaltning Bergen
Med helsing

Sindre Lillebø
seksjonssjef

Marianne Skulstad
senioringeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ingen handskrivne signaturar.

Kopi
MELAND KOMMUNE, Postboks 79, 5906 FREKHAUG



ARKOCONSULT HOLDING AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Saksbehandlar, innvalstelefon
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Uttale - Oppstartsmelding - Meland - 10/39 m fl - Holme - bustadføremål - detaljregulering

Vi viser til brev av 26.09.2019 med melding om oppstart av detaljregulering for Holme, plan-id 125620160007.

Planområdet er i gjeldande kommuneplan sett av til bustad, og vi forstår det slik at planforslaget vil vere i samsvar med overordna plan.

Intensjonen er å leggje til rette for mellom 40 og 60 nye einingar i området som er på om lag 30 daa. Fylkesmannen si vurderast er at 40 til 60 bueiningar i dette området er for mykje, både med tanke på at kulturlandskapet og med tanke på at den store befolkningsveksten bør komme innanfor etablert senterstruktur på Frekhaug. Fylkesmannen meiner òg at tal bueiningar må takast vesentleg ned, knytt til utfordringa med å sikre andre verdiar i planområdet og bed det unngå motstrid med viktige statlege omsyn i planlegginga. Vi nemner særskilt at:

Rett vest for bustadområdet er det registrert eit viktig sumpområde med myrrikse. Det er viktig at vidare planarbeid belyser verknad utbygginga kan få på dette området. Dette ser ikkje ut til å ha vore eit tema i KU til kommuneplanen. Det må takast omsyn til naturmangfaldet i vidare planlegging jf. naturmangfaldlova §§ 7 til 12.

Området ligg også tett opptil landbruksareal og både omdisponering av dyrka mark og moglege driftsulemper må vurderast.

Det er også viktig å ivareta barn og unges interesser i planlegginga. Barn skal ha areal i nærmiljøet der dei kan utfalde seg og skape sitt eige leikemiljø. For å få det til må ein ha tilstrekkeleg store areal som eignar seg for leik og opphald og som gir høve til ulike typar leik til ulike årstider. Areala må vidare kunne brukast av ulike aldersgrupper og gi høve for samhandling mellom barn, unge og vaksne. Areal og anlegg som skal brukast av barn og unge, skal vera sikra mot forureining, støy, trafikkfare og anna helsefare. I referat frå oppstartsmøtet står det at eigna areal for barn og unge skal ha prioritet og lokaliserast tidleg i prosessen. Fylkesmannen er positiv til at dette er sett som eit viktig prinsipp allereie i oppstartsmøte.



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 om fullverdig erstatningsareal ved omdisponering av uregulert areal som er i bruk til eller er eigna til leik.

Fylkesmannen minner elles om at statlege planretningslinjer skal leggjast til grunn ved planlegging etter plan- og bygningslova (pbl) § 6-2 andre ledd.

På nettsida www.miljokommune.no kan ein hente nyttige tips til planlegging.

For å sikre god framdrift i planprosessane deltar Fylkesmannen gjerne på møte saman med kommunen dersom det er ønskjeleg for å avklara vesentlege regionale og nasjonale interesser tidleg i planarbeidet.

Vi ønskjer lykke til vidare med planarbeidet !

Med helsing

Egil Hauge
seksjonsleiar

Hege Brekke Hellesøe
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Meland kommune	Postboks 79	5906	FREKHAUG
Hordaland fylkeskommune	Postboks 7900	5020	BERGEN
Statens vegvesen Region vest	Postboks 43	6861	LEIKANGER



Arkoconsult

Saksbehandlar, innvalstelefon

Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Uttale - Ny oppstartsmelding - Meland - 10/39 m fl - Holme - bustadføremål - detaljregulering

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 bueingar er også tatt ned frå 40-60 til 30-40 einingar.

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.

Med helsing

Egil Hauge
seksjonsleiar

Hege Brekke Hellesøe
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Meland kommune Postboks 79 5906 FREKHAUG

Vår referanse 2020/64-3
Dato 13.01.2020

ARKOCONSULT AS
HTB Bygget Valestrandsfossen
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Fråsegn til andre gangs oppstart av detaljregulering for Holme gbnr 10/39 m.fl. - Alver kommune

Vi viser til brev datert 26.09.2019 om oppstart av arbeid med detaljregulering for Holme - gnr 10 bnr 39 m.fl. Hovudføremålet med reguleringa er å leggje til rette for utvikling av nytt bustadfelt. Føremålet er i hovudsak i samsvar med kommuneplan der området er sett av til bustad. Kommunen har vurdert at planen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing.

Vestland fylkeskommune vurderer oppstartsmeldinga ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar.

Vurdering og innspel

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. 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.

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.

Med helsing

Eva Katrine Ritland Taule
Fagleiar kommunal plan

Lars Petter Klem
Rådgevar

Brevet er elektronisk godkjent og har difor ingen handskriven underskrift

Mottakarliste

ARKOCONSULT HTB Bygget Valestrandsfossen 5281 VALESTRANDSFOSSE
AS N



Statens vegvesen

ARKOCONSULT AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSEN

Behandlande eining:
Region vest

Sakshandsamar/telefon:
Odd Høydalsvik / 55516377

Vår referanse:
19/273536-6

Dykkar referanse:

Vår dato:
06.12.2019

Varsel om ny oppstart for detaljregulering – Utviding av planområdet – Detaljregulering for Holme, gnr. 10, bnr. 39, m. fl., – Meland kommune – PLAN-ID: 125620160007

Vi viser til Dykkar brev av 29.11.2019 med nytt varsel om oppstart av detaljregulering for Holme, gnr. 10, bnr. 39 m. fl. i Meland kommune.

Første varsel om oppstart av planarbeid for Holme, gnr. 10, bnr. 39 m. fl. vart sendt ut den 26.09.2019 og svar på varselet vart sendt i vårt brev av 05.11.2019.

I brevet bad vi m.a. om at plangrensa vart utvida opp til barnehagen for å sikre tilstrekkeleg areal til fortau og annan veggrunn. Tilsvarande bad vi om at plangrensa måtte utvidast i søraustre del langs gnr. 10, bnr. 228.

I det nye oppstartsvarselet er plangrensa utvida slik vi bad om og vi har derfor ikkje merknader til plangrensa slik ho no ligg føre.

Plan og forvaltning Bergen
Med helsing

Sindre Lillebø
Seksjonsleiar

Odd Høydalsvik

Dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ingen handskrivne signaturar.

Postadresse
Statens vegvesen
Region vest
Postboks 43
6861 LEIKANGER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost-vest@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Nygårdsgaten 112
5008 BERGEN

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Kopi

HORDALAND FYLKESKOMMUNE, Postboks 7900, 5020 BERGEN

MELAND KOMMUNE, Postboks 79, 5906 FREKHAUG

Fra: btos@online.no [<mailto:btos@online.no>]

Sendt: 20. oktober 2019 21:23

Til: Post Arkoconsult <Post@arkoconsult.no>

Emne: INNSPILL TIL PLAN MED PLAN-ID 125620160007

INNSPILL TIL PLAN MED PLAN-ID 125620160007

Viser til brev fra Arkoconsult vedrørende plan med plan-ID 125620160007, detaljregulering for Holme, del av g.nr. 10, b.nr. 39 m.fl. i Meland kommune.

Som nærmeste nabo med g.nr. 10 / b.nr. 92 har vi følgende innspill til planen:

1. Positivt om å få et nabolag

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.

2. Innspill om utsikt, byggehøyde og sol

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:

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.

Ellers ønsker vi utbygger lykke til med arbeidet og ser fram til et godt nabolag i vente.

Vennlig hilsen

Elise og Bjørn Tore Sæle

Melandsvegen 19