

Alver kommune  
Postboks 4  
5906 Frekhaug  
[post@alver.kommune.no](mailto:post@alver.kommune.no)

Att. Merethe Tvedt

[www.abo-ark.no](http://www.abo-ark.no)  
[post@abo-ark.no](mailto:post@abo-ark.no)

**Avdeling Os**

Org.nr. 879 951 542  
Hamnevegen 53,  
PB. 291, 5203 Os  
Tlf: 56 57 00 70

**Avdeling Stord**

Org.nr. 917 495 637  
Torgbakken 9  
PB. 667, 5404 Stord  
Tlf: 53 40 37 80

08.07.2022

**ArkivID: 15/2989**  
**PlanID: 1256\_2016 0001**

**Detaljregulering Langeland B5. Gnr. 24 bnr. 7 og 90 m. fl.  
Justert planforslag etter offentlig ettersyn – Trekking av motsegn og avgrensning høyring**

Planforslaget for Langeland låg på offentlig ettersyn i tida 29.03.2021 til 10.05.2021. Det kom inn to private merknader og ti offentlege uttaler, inkl. ei motsegn.

**Trekking av motsegn**

Statsforvaltaren i Vestland fremjar motsegn til planforslaget. Motsegna gjeld manglande vurderingar kring avrenning til den kritisk trua elvemuslingen i Mjåtveitelva og er forankra i naturmangfaldlova.

Merknadsmøte med kommunen vart halde 20.08.2021.

Etter offentlig ettersyn har tiltakshavar med bakgrunn i motsegna, fått utarbeidd rapport frå Rådgivende Biologer og plan for overvasshandtering i samsvar med rapporten frå Haugen VVA. Rapport og plan vart sendt Statsforvaltaren i Vestland og Alver kommune.

Den 16.12.2021 vart det halde arbeidsmøte med Statsforvalteren og Alver kommune vedk. motsegna, og etter arbeidsmøtet har det vore brev- og epostkorrespondanse med Statsforvalteren og kommunen. *I brev av 30.03.2022 melde Statsforvaltaren at dei kan akseptere foreslått løysing basert på rapport frå Rådgivende Biologer datert 22.12.2021 og plan for overvasshandtering i anleggsfasen datert 14.02.2022 og at dei vil vurdere trekking av motsegn når dette er innarbeidd i planen.*

## Avgrensa høyring

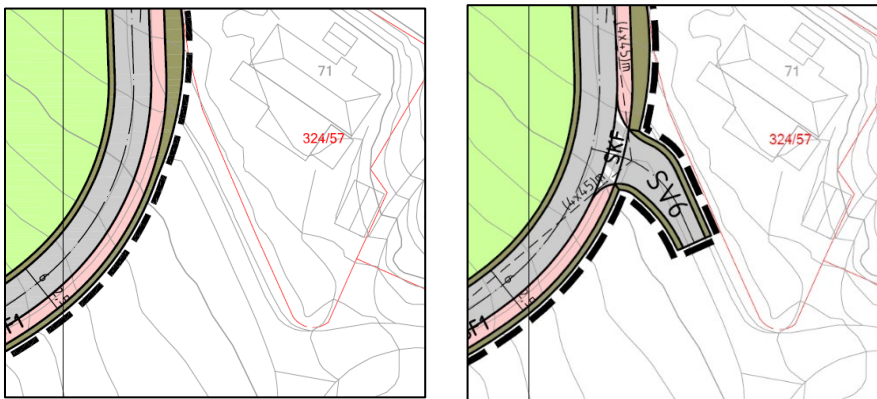
Søraust for planområdet for Langeland B5 ligg det i dag fem bustadhus som har direkte tilkomst frå Sagstadvegen. Dette gjeld gnr/bnr 324/7, 324/135, 324/71, 324/56 og 324/57.

I godkjend reguleringsplan for Fv. 564 Frekhaugkrysset inkl. utbetring av Fv 244 Sagstadvegen (planID 125620170003) er denne tilkomstvegen regulert stengt med gjennomgåande gangsykkelveg, utan at eigedomane er sikra ny tilkomst. Eigar av gnr/bnr. 324/7, som òg er tiltakshavar for reguleringsplanen for Langeland B5, hadde merknad til stenginga av avkøyrsla i vegplanen, men ei løysing på dette har vore gløymd i vegplanen.

For å sikre eigedomane tilkomst har Vestland fylkeskommune kome til einigheit med eigar av 324/7 om at tilkomsten kan skje frå Torvvegen i planforslaget for Langeland B5. Denne løysinga er òg avklart med Alver kommune. I revidert planforslag for Langeland B5 er det derfor lagt inn avkøyrslar her (SV6). Avkøyrsele er dimensjonert for Lastebil. Endringa medfører behov for ei avgrensa høyring til rørde naboar og offentlege instansar.

## Endringar etter offentlig ettersyn

### 1. Ny avkøyrslar SV6 til bustader utanfor planområdet i søraust.



Figur 1. Ny avkøyrslar SV6 til bustader utanfor planområdet i søraust. T.v. planforslag datert 10.02.2021 ved offentlig ettersyn. T.h. Revidert planforslag datert 08.07.2022.

I reviderte reguleringsføresegn er det tatt inn at f\_SV6 er felles for gnr/bnr 324/7, 324/135, 324/71, 324/56 og 324/57 utanfor planområdet.

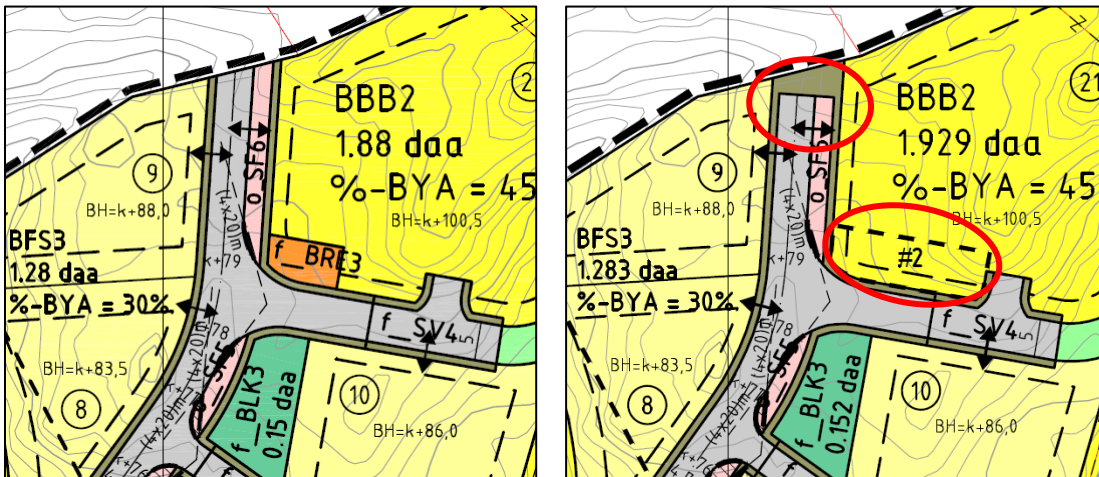
### 2. Ny avgrensing av veg o\_SKV2 i nord og endra f\_BRE3 til føresegnsområde #2

Vegavdelinga i kommunen har peika på at det bør regulerast inn eigen snuhammar for lastebil i enden på veg o\_SKV2, jf. epost frå saksbehandlar for plansaken, Merethe Tvedt, datert 02.09.2021.

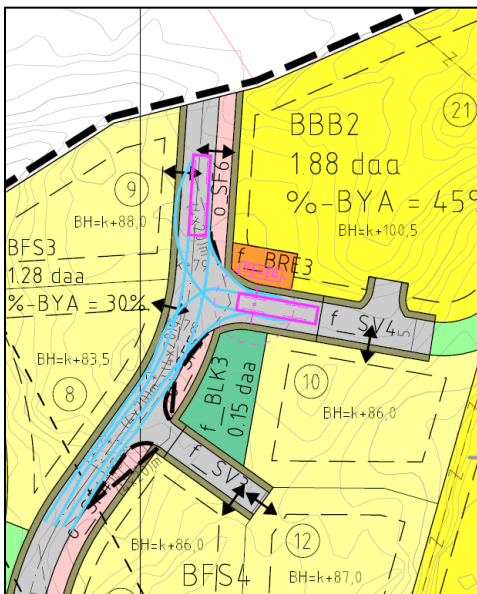
Snuhammar for lastebil krev store areal. Fig. 3 under illustrerer nødvendig springkurve for lastebil. Som det framgår av springa, vil nødvendig lengde på snuhammaren vere om lag lik til

kryssområde o\_SKV2 / f\_SV4. Frekvensen på lastebil som må snu her er svært liten og vi meiner derfor at snuing må kunne skje i krysset då dette ligg i enden på vegen. Ei ekstra snuhammar her vil krevje store arealinngrep.

I revidert planforslag har vi trekt enden på veg o\_SKV2 litt vekk frå grensa, slik at det blir anna vegareal i enden på vegen. Dette kan nyttast til snøopplag.



Figur 2. Ny avgrensing av veg o\_SKV2 i nord og endra f\_BRE3 til føresegnssområde #2. T.v. planforslag datert 10.02.2021 ved offentlig ettersyn. T.h. Revidert planforslag datert 08.07.2022



Figur 3. Illustrasjonen viser spring for Lastebil i krysset o\_SKV2 / f\_SV4.

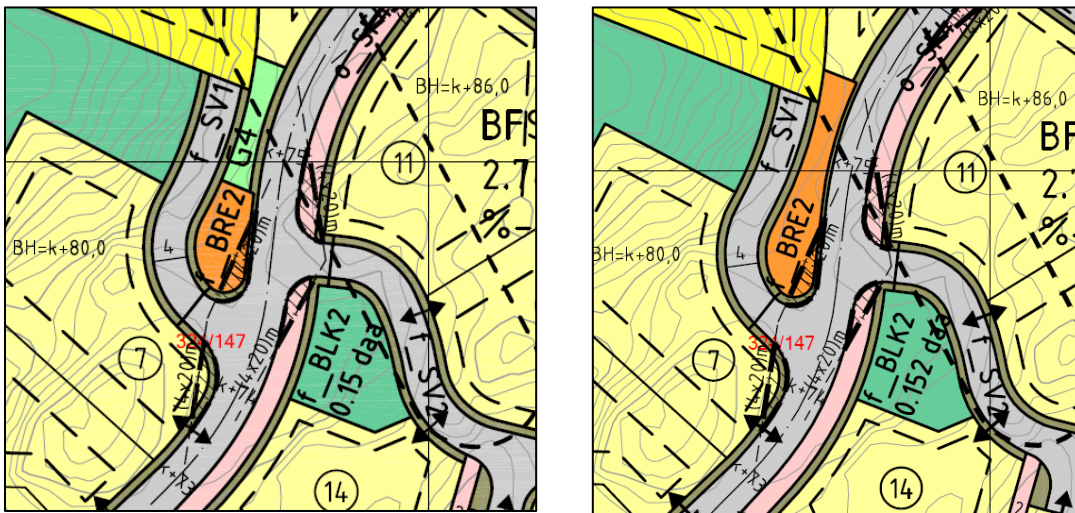
Ved offentlig ettersyn var det lagt inn tre område for renovasjon (f\_BRE1- f\_BRE3) i planen. I revidert plan etter offentlig ettersyn er dette redusert til to område (f\_BRE1 – f\_BRE2). f\_BRE3 som var regulert ved BBB2 er no teke ut og erstatta med eit føresegnssområde #2, jf. fig. 2 over. I reguleringsføresegnene datert 08.07.2022 er det lagt inn slik ny føresegn til #2:

«Innanfor føresegnssområde #2 kan det etablerast renovasjonsområde.»

Sjølv med to renovasjonsområde tilfredstillar planframlegget NGIR sine avstandskrava frå bustad til renovasjonspunkt. Med forelåtte endring er planen meir fleksibel for seinare vurdering av behov for eit tredje renovasjonspunkt.

### 3. Utviding av renovasjonsområde f\_BRE2

Renovasjonsområde f\_BRE2 er foreslått utvida for å ha meir fleksibilitet til framtidig detaljprosjektering av renovasjonspunktet. Det inneber at tidlegare Grøntstruktur G4 utgår av planen.



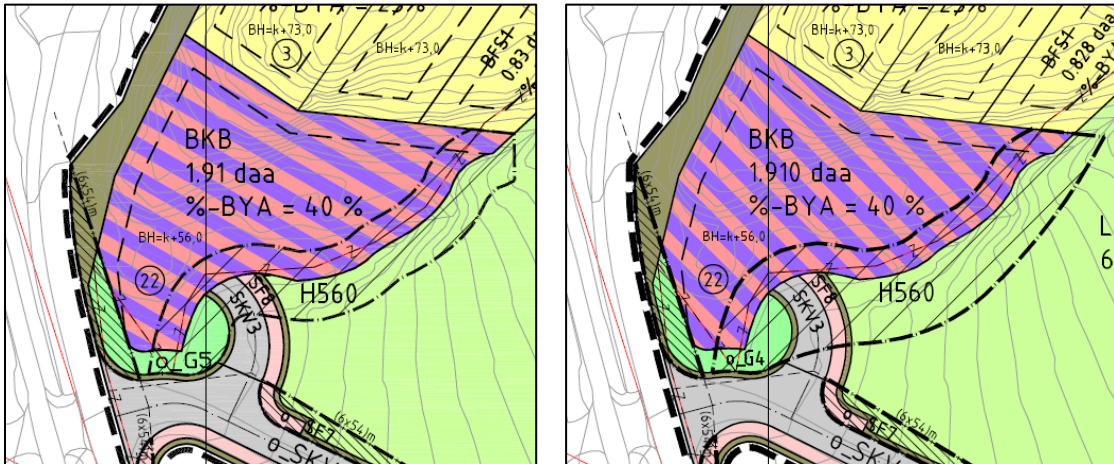
Figur 4. Utviding av renovasjonsområde f\_BRE2. T.v. planforslag datert 10.02.2021 ved offentlig ettersyn. T.h. Revidert planforslag datert 08.07.2022

### 4. Justert byggegrens for BKB og utvida omsynssone bevaring naturmiljø, H560

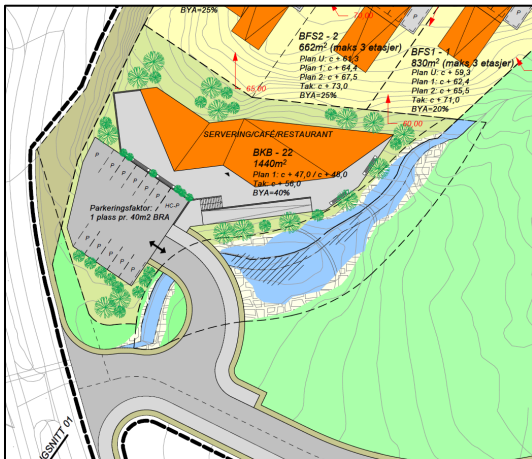
Det går ein open bekk i formålsgrensa mellom BKB-området og landbruksområdet (L1). I høyringsutkastet som låg på offentlig ettersyn var byggegrens for BKB-området lagt i formålsgrensa med føresegner om at tverrsnittet på bekken må behaldast med same tverrsnitt for ikkje å minske kapasiteten. Omsynssone H560 – Bevaring naturmiljø var lagt med 5 m avstand til begge sider av bekken.

I revidert plan er omsynssona utvida på austsida av bekken på landbruksområdet. Dette er gjort for å kunne etablere dammar i nedre del av bekken, slik det framgår av revidert situasjonsplan og VA-rammeplan, jf. avklart løysing med Stasforvaltaren i motsegnsaka. Byggegrensa for BKB-området er óg flytta frå formålsgrensa og 5 m lengre vekk, slik at den fell saman med nordvestre avgrensing av omsynssona.



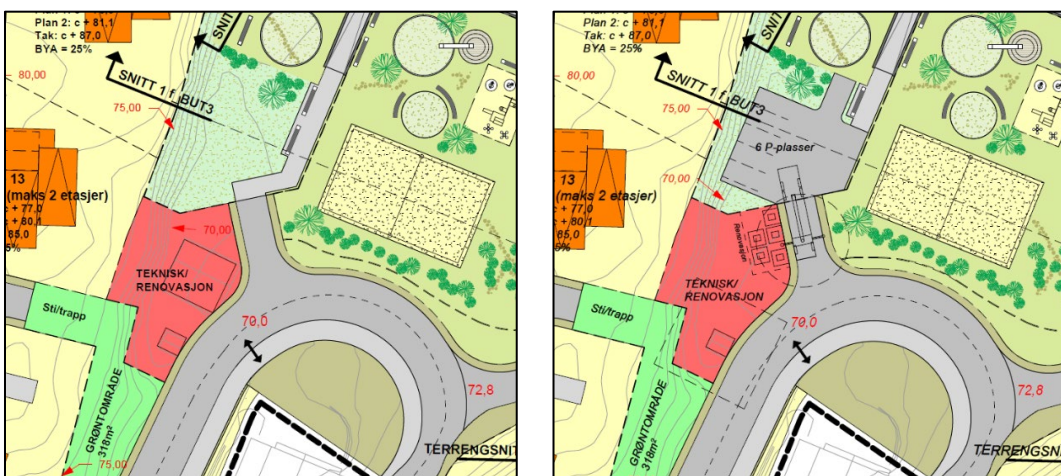


Figur 5. Justert byggegrense for BKB og utvida omsynssone bevaring naturmiljø H560. T.v. planforslag datert 10.02.2021 ved offentlig ettersyn. T.h. Revidert planforslag datert 08.07.2022



Figur 6. Omsynssone H560 er utvida slik at det kan etablerast dammar i nedre del av bekken.

### 5. Justert situasjonsplan ved BBB1 – avfalls plass og gjesteparkering for eksisterende bustader i nedre del av Torrvegen.



Figur 7. I revidert situasjonsplan er det lagt inn avfalls plass og gjesteparkering for eksisterende bustader i nedre del av Torrvegen. T.v. situasjonsplan datert 10.12.2020 ved offentlig ettersyn. T.h. Revidert situasjonsplan datert 01.07.2022.

Ved offentlig ettersyn kom det merknad frå bebuarar i nedre del av Torrvegen om deira avtale med grunneigar om gjesteparkering og avfallsplass innanfor området som no regulerast. Dette er teke omsyn til i ny situasjonsplan. Endringa får ikkje verknad for plankartet, men i reguleringsføresegna er det tatt inn slik føresegn 3.9.3:

*«I BBB1 skal det opparbeidas gjesteparkeringsplassar for eksisterande bustader innanfor reguleringsplanen for Langeland, planID 125620031126. Desse plassane skal plasserast sør i område BBB1, mot renovasjonsområde f\_BRE1.»*

## **6. Reviderte reguleringsføresegner**

Reviderte/nye føresegner som ikkje er omtalt over:

- Rekkjefølgjekrav for bygging av fortau o\_SF9
- Bevaring av steingard (omsynssone H570)
- Miljøplan og miljøoppfølging for sikring mot ureining til Mjåtveitvassdraget

*Vi ber med dette om at Alver kommune oversender justerte dokument til Statsforvalteren for trekking av motsegna, og sender justert planforslag med ny tilkomstveg SV6 på høyring til røde naboar og offentlege etatar.*

Komplett planforslag med planomtale og vedlegg, vil bli oppdatert etter avgrensa høyring, før 2. gongs behandling.

Med helsing

**ABO Plan & Arkitektur AS**



Merete Lunde

Vedlegg for avgrensa høyring:

1. Plankart, datert 08.07.2022
2. Reguleringsføresegner, datert 08.07.2022 (word og pdf)
3. VA-rammeplan, REV E, 22.06.2022
4. Situasjonsplan, REV B, 01.07.2022
5. Situasjonsplan, detalj BBB1/f\_BUT3, REV A 01.07.2022
6. Situasjonsplan, detalj BBB2/f\_BUT2, REV A 01.07.2022
7. Snitt BBB1/f\_BUT3, REV A 01.07.2022
8. Snitt BBB2/f\_BUT2, REV A 01.07.2022