

Merknadsskjema

1. Offentleg ettersyn

2. Avgrensa høyring

Plannamn	Reguleringsplan for Langeland B5,gnr. 324 bnr. 7, 90 mfl.
Arealplan-ID	1256 2016 0001
Saksnummer	15/2989
Utarbeida av	ABO Plan & Arkitektur AS
Sist revidert	25.09.2023

Merknadsskjema – Offentleg ettersyn

Plannamn	Reguleringsplan for Langeland B5, gnr. 324 bnr. 7, 90 mfl.
Arealplan-ID	1256 2016 0001
Saksnummer	15/2989
Utarbeida av	ABO Plan & Arkitektur AS
Sist revidert	25.09.2023

Nr.	Avsendar	Hovudpunkt i merknad/uttale	Forslagsstillars kommentar	Endringar		
				Kart	Føresegner	Planomtale
Private merknader:						
1	Knut Arild Langeland Sagstadvegen 47a Gnr. 324 bnr. 5 05.05.2021 Dokumentnummer:	1. Synar til at planområdet ligg tett opptil grensa til deira eigedom som er ein gard i drift. Dei har planar om å utvide drifta til områda Fagerdalen, Storeknappen, Litleknappen mm. Dei hadde tidlegare tilgang til denne delen av eigedomen via området Torvvegen som i dag er utbygd. Alternativ tilgang vart lagt via B5 og skogsvegen som er i forlenging av veg SV5 (no nemna f_V4) i plankartet. 2. Ber om å få tinglyst vegrett til deira eigedom på vegane o_SKV1 og f_SV5 (no nemna o_KV1 og f_V4).	1. Vert teke til orientering. Tilgangen kan oppretthaldast via f_V4. 2. Merknaden gjeld privatrettsleg avtale, som ikkje vert omfatta av reguleringsplanen.			
2	Storeknappen Vel v/Kjartan Storsæt (leiar) 07.05.2021 Dokumentnummer:	1. Syner til at det er etablert midlertidig sandleikeplass for Torvvegen på området ved BB1 som følge av tidlegare forseinka etablering av sandleikeplass på område F1 i reguleringsplan for Langeland og at det også i dette reguleringsforslaget er indikert sandleikeplass innanfor BBB1 (no nemnaBB1). Meiner omfanget av denne nye leikeplassen også bør ta omsyn til brukarar frå eksisterande bustadfelt. Leikeplassen vart godkjent av Meland kommune hausten 2011. 2. Arealet for renovasjonsområde BRE1 (no nemna RA1) inngår allereie i eksisterande reguleringsplan for Langeland og kjem under verkeområdet for velforeininga Storeknappen Vel. I samband med utbygging av bustadfelt Langeland gard (no	1. Leikeplass F1 i gjeldande reguleringsplan for Del av gnr 24 Langeland, planID 4631 20031126 er ferdig opparbeidd og skal tene som leikeplass for det feltet. Uteoppghaldsareal f_UTE3 med nærleikeplass i reguleringsforslaget, skal tilhøyre det framtidige feltet. Når BB1 er bygd ut med bustader og uteoppghaldsareal, vil det vere høve for alle å nytte området, men det vil høyre til BB1. 2. Storleik på område for renovasjon er kontrollert og funnet stort nok for å kunne gjelde for både eksisterande og framtidig bustader. Revidert illustrasjonsplanen datert 25.09.2023 viser no 6 parkeringsplassar for gjesteparkering for nabofeltet i søndre del av BB1. I tillegg er det 5 gjesteparkeringsplassar for BB1 ved nedkøyringa til parkeringsgarasjen. 3. Ein reguleringsplan etter plan- og bygningslova er ein offentlig plan som fastsett korleis areala skal disponerast. For å gjennomføre reguleringsplanen kan det vere behov for å gjere privatrettslege avtalar, slik som i dette tilfelle. Tiltakshavar vil kontakte velforeininga vedk. dette. I planforslaget er veg o_KV1 foreslått som offentlig veg. Det inneber at når vegen er opparbeidd			X(2)

		5. I tidlegare vedtak i Meland kommune er det beskrive prosess for overtaking av drifts og vedlikehaldsansvar for veg og trafikklys-anlegg for definerte byggefelt i kommunen etter ferdigstilling av utbyggingsperiode. Byggefeltet Torvvegen er beskrive i denne oversikta. Utbyggingsarbeidet for feltet er ferdigstild med unntak av ein bustad og velforeininga ber kommunen om å gjennomføre slik overtaking med omsyn til drifts- og vedlikehaldsansvar for veg og veglysanlegg. 6. Har opplevd fleire tilfelle med overvatn opp til >30cm djupne og utvasking av veglegemet i området frå den planerte plassen ved BBB1 (no nemna BB1) til området med planlagd avkøyring til nytt bustadfelt. Dette kjem som følge av overvatn frå BUT3 og BBB1 (no nemna UTE3 og BB1)ved større nedbørsmengder. Spesielt etter avskoging og tømmertransport ut av området har dette forverra seg, og infiltrasjonen på tomte er betydeleg forringa i forskjell til tidlegare. Det må sikrast tilstrekkeleg funksjon og kapasitet på denne dreneringa og vassopptak frå terreng nord for området må handterast effektivt. 7. Syner til at det i reguleringsforslaget er beskrive forslag til løysing for overskotsmassar og jordtipp med eit av alternativa på landbruksmarka ved feltet. Bebuarane i Torvvegen har hatt ulempa med tidlegare jordtipp og etablering av ny mark på område L1. Resultatet er no bra, men perioden med opparbeiding og deponering av blautmyr-massar var direkte farleg for born i området og medførte stor grad av tilgrising av veg, mekanisk slitasje på veglegeme og avrenning av slam. Velforeininga ønsker ikkje nye 5 år med jordtipp i tilknytning til feltet. Den nemnde jordtippen på Langeland har vore ein belastning over ein lenger periode for alle i nærområdet og bruken har som kommunen allereie kjenner vore langt utanfor godkjende rammer og med sær høg belastning og risiko for trafikksituasjonen og bebuarar i området rundt, med tunge				
--	--	--	--	--	--	--

		køyretøy, støy, støv og også visuelt skjemmande løysingar. 8. Støvproblematikk under utbygging og drift av veg fram til asfaltering er ein kjent problemstilling og det må i gjennomføringsplanen sikrast klare forutsetningar for oppfølging av dette. 9. Syner til stikkveg/landbruksveg sør-aust for tomannsbustader i Torvvegen, som er tilknyta Sagstadvegen og bustadane der. Det er her etablert privat skilting om gjennomkøyring forbode for andre enn faste bebuarar i Sagstadvegen, men denne vert i liten grad registrert- og respektert i dag. Med auka trafikkbelastning på oppgradert veg o_SKV1 (no nemna o_KV1), må det gjennomførast trafikk-sikringstiltak for å unngå risiko i denne avkøyringa som ikkje er berekna som gjennomkøyringsveg. Her har ein allereie opplevd situasjonar med nære påkøyrslar av fotgjengarar. 10. Ønskjer at det vert avklara tidsramme- og rekkefølgekrav for igangsetjing og ferdigstilling av tomter og infrastruktur for det regulerte området, for å unngå at anleggsarbeid, tungtrafikk og belastning knyta til dette strekker seg over år.				
<u>Høyringsinstansar:</u>						
1	Vestland fylkeskommune 10.05.2021 Dokumentnummer:	1. Meiner planområdet ligg godt lokalisert for å fremme gang- og sykkelmobilitet i kvardagen. 2. Viser til Statens vegvesen si uttale til varsel om oppstart, kor dei kravde at det måtte etablerast eit separat tilbod for gåande og syklande langs fv. 244 (no fv. 5308) Sagstadvegen før bustadområdet kan byggast ut. Meiner rekkefølgekrava i punkt 3.11.1. a) (v/off. ettersyn) med krav om opparbeidd tilbod for gåande og syklande jf. vedteke reguleringsplan fv. 564 Frekhaugkrysset, inkl. utbetring av fv. 244, tek i vare dette kravet.	1. Vert teke til orientering. 2. Vert teke til orientering. I samråd med fylkeskommunen og kommunen er dette rekkjefølgjekravet er justert litt til 2. gangs behandling. Det er no sett krav om at separat tilbod for gåande og syklande langs fv. 244 Sagstadvegen, frå kryss med Rosslandsvegen til kryss med Fosseskarvegen, skal vere på plass før det kan gjevast løyve til igangsetting av bustader og næringsbygg. Utbygging av infrastruktur i feltet kan skje parallelt med bygging av gang- og sykkelveg langs Sagstadvegen. 3. Vert teke til orientering. 4. Vert teke til følge. Er teke inn i rekkjefølgjekrava. 5. Vert teke til orientering. 6. Vert teke til orientering. Steingard som ligg i grensa i nordvest blir ivareteke med 4 m byggjegrænse mot nabogrense. Her er det no teke inn	X(6)	X(6)	

		3. Viser til at Statens vegvesen meinte at planområdet burde utvidast til å omfatte fv. 244 (no fv. 5308) frå kryss med Fossekervegen til kryss med fv. 564 på Frekhaug. Meiner dette er ivareteke med plan 125620170003. 4. Viser til at det er regulert fortau langs Fossekervegen i aust, som nok skal koplast på utbetringa av fv. 5308 (tidlegare 244) Sagstadvegen. Då det er lagt inn rekefølgjekrav om opparbeidinga av Sagstadvegen, meiner dei det og bør vera krav om opparbeiding av fortau o_SF9 (no nemna o_FO1 før igangsetjingsløyve. 5. Skuleveg er ikkje nemnd i forbindelse med planen, men dei vurderer at trafikktryggleiken for mjuke trafikantar ved kryssing av Sagstadvegen er ivareteke. 6. Har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne innanfor planområdet og har difor ingen avgjerande merknader i saka, utover at ein under opparbeiding av feltet søkjer å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m. 7. Gjer merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd. Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar vert avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Vestland fylkeskommune, og arbeidet stansast til funnet er vurdert. 8. Konklusjon er at Vestland fylkeskommune har ingen vesentlege merknader til planforslaget.	omsynssone H570 «Bevaring kulturmiljø» med føresegn om at steingarden skal takast vare på. 7. Vert teke til orientering. 8. Vert teke til orientering.			
2	Statsforvaltaren i Vestland 10.05.2021 Dokumentnummer	1. Meiner plandokumenta er godt gjennomarbeidd, men har manglar kring sentrale vurderingar av naturmangfald. Statsforvaltaren har også merknad til vurdering/handtering av kantvegetasjon, landbruk og friluftsliv. 2. Har vore i kontakt med kommunen for å tilby eit dialogmøte, men har ikkje fått svar, og såg det difor som naudsynt å fremje motsegn til reguleringsplan innan fristen.	1. Vert teke til orientering. Til 2 gongs behandling er planforslaget oppdatert med ny vurdering av naturmangfald og tiltak er teke inn i plan og føresegn. 2. Vert teke til orientering. Etter offentlig ettersyn har det vore dialog med Statsforvaltaren for løyse motsegnspunkta og ein har kome fram til løysing Statsforvaltaren kan akseptere, jf. utgreiing i punkta under. 3. Vert teke til orientering. 4. Vert teke til følgje. Etter offentlig ettersyn har VA-konsulent Haugen VVA utarbeidd løysing med sedimenteringsbasseng som skal hindre avrenning til bekken i planområdet, som har avrenning vidare til Mjåtveitelva. Løysinga er kvalitetssikra av Rådgivende Biologer, som	X(4)	X(1)	X(1)
				X(4)	X(4)	X(4)

	3. Viser til at heile planområdet er innanfor nedbørsfelt til Mjåtveitvassdraget og 360 meter frå sjølve Mjåtveitlva og at det i planomtalen går fram at overvatn frå planområdet til slutt vil bli leia mot Mjåtveitlva. Er uroa over at bestanden av elvemusling i vassdraget kan verte ytterlegare råka av ureining. Meiner nedbørsfeltet til elva over tid er sterkt endra som følgje av ulike utbyggingar dei siste tjue åra og at den samla negative belastninga på vassdraget er stor. Både vasskvalitet og habitatkvalitet for livet i vassdraget er sterkt påverka. Elvemuslingen er nasjonalt raudlista som trua (VU), og bestanden i Mjåtveitlva må klassifiserast som kritisk trua. 4. Viser til at moglege konsekvensar av utbygginga for elvemusling og anna liv i Mjåtveitvassdraget ikkje er vurdert i planforslaget jf. naturmangfaldlova § 8 og 12, og heller ikkje omtala i ROS-analysen. Konsekvensane av utbygginga på vassdraget må utgreiast. Tiltak for å hindre avrenning av partikkelhalding overvatn (turbiditet ikkje overstige 1 FNU) må vere ein integrert del av planløyisinga og tilhøyrande føresegnar jf. naturmangfaldlova § 12 om miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar. Førebyggjande tiltak som sedimenteringsbasseng mv. for å hindra skadeleg avrenning, må vere følgde opp mot rekkefylgjekrav, slik at dette er på plass før anleggsarbeid tek til. Vidare må det vere klare ansvarstilhøve for gjennomføring og finansiering for implementering, drift og vedlikehald av desse tiltaka i føresegn. Utbygging etter endeleg vedteken plan må overvakast av uavhengig konsulent/føretak med særleg kompetanse på vasskvalitet. 5. Nyleg gjorde Mjåtveitlvens foreining og lokale fridykkarar funn av fleire elvemuslingar ovanfor det som er antatt å vere vandringshinder i Mjåtveitlva. Meiner at med dei nye funna av elvemusling har ein fått ein ny sjanse til å berga den unike bestanden av elvemusling i Mjåtveitlva. Habitatkvalitet og vasskvalitet i vassdraget må betrast, noko som ikkje vil vere mogleg	har utarbeida Notat «<i>Vurdering av påvirkning på Mjåtveitlva ved eventuell utbygging av bustad og næring på Langeland i Alver kommune.</i>» datert 22.12.2022. I brev av 30.03.2022 skriv Statsforvaltaren at bekken i planområdet ikkje vert vurdert som like viktig for naturmangfaldet i Mjåtveitvassdraget som dei tidlegare la til grunn, ettersom det ikkje er årsikker vassføring i bekken. Dei kan akseptere at arealføremålet og tiltaka for bekkearealet og N/T vert som foreslått. Dei skriv og at dei kan godkjenne foreslått løysing for overvatnet i planområdet og at dette må innarbeidast i rekkefølgjeføresegna. Dette vart innarbeida i plankart og reguleringsføresegn som vart sendt på avgrensa høyring sommaren 2022 (sjå eige merknadsskjema lenger nede). Statsforvaltaren har etter det i brev av 16.08.2022 trekt motsegna, jf. merknadsskjema for avgrensa høyring under. Til 2. gongs behandling er plandokumenta oppdatert i samsvar med dette. Omsynssone «<i>Bevaring naturmiljø</i>» er utvida til og å omfatte foreslått løysing med permanente sedimenteringsbasseng. Byggegrensa som tidlegare låg i formålsgrensa, er no flytta 4 m frå formålsgrensa og elv/sedimenteringsbasseng. Reguleringsføresegna er oppdatert i samsvar med aksepterte tiltak. Løyisinga inneber at ein i anleggsperioden sørger for at overflatevatn frå nedslagsfeltet utanfor planområde B5, som i dag renn gjennom tiltaksområdet, vert fanga opp og leia i separate røyr forbi tiltaksområdet og fram til bekkeinntak ved Fosseskarsvegen. Det vil medføra at den opne bekken nedst i tiltaksområdet stort sett berre vil føra vatn som kjem frå sjølve tiltaksområdet. Det skal og i anleggsperioden byggast sedimenteringsbasseng i område N/T for å hindre avrenning til Mjåtveitlva. Vert teke til orientering. 6. Vert teke delvis til følgje. I høyringsutkastet som låg på offentleg ettersyn var byggegrensa for N/T-området lagt i formålsgrensa med føresegnar 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 Statsforvaltaren i motsegnasaka. Byggegrensa for N/T-området er òg flytta frå formålsgrensa og 5 m lengre vekk, slik at den fell saman med nordvestre avgrensing av omsynssona. I dialogen med Statsforvaltaren er det lagt opp til ei løysing med etablering av fangdammar/sedimenteringsbasseng. Ved og i dammane kan det setjast inn plantar, busker og tre som har ein bindande effekt på partiklar og anna biologisk materiale som i framtida vil koma frå nedslagsfeltet i og ved B5. I dammane vil det truleg fort etablera seg amfibiar og andre organismar som det tidlegare var så rikt av i					X(6)	X(6)	X(6)
--	---	--	--	--	--	--	------	------	------

		utan strenge og trygge føringar på eventuelle nye aktivitetar i nedbørsfeltet til Mjåtveitelva. 6. Viser til at planen legg opp til å halde bekken i planområdet open og har lagt omsynssone «bevaring naturmiljø» i eit område rundt bekken. Langs breidda av vassdrag med årsikker vassføring skal det oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og gir levestad for plantar og dyr jf. vassressurslova §11. Om dette skal fråvikast må det søkast dispensasjon frå vassressurslova. Statsforvaltaren meiner i utgangspunktet at kantvegetasjonen skal oppretthaldast langs bekken, og meiner difor at føresegna til omsynssona bør stadfeste at naturleg kantvegetasjon skal oppretthaldast i dette område. Dei meiner også at det er uheldig at kombinert formål går heilt ned til bekken, då dette kan føre til uklarheit kring kva området opnar for, og rår til at området nærast bekken får grønt-formål. 7. Viser til at delar av planområdet er registrert som fulldyrka areal. Dette er i hovudsak sett som LNF-formål, men tilkomstvegen går igjennom dette området og skal utvidast. Denne utvidinga vil omdisponere dyrka mark, og dei kan ikkje sjå at dette er omtalt. Plandokumenta må vere klar på kor mykje dyrka mark som vert omdisponert og kva konsekvensar dette vil ha for landbruket. 8. Viser til at det går ein sti i kanten av planområdet i nordvest til Storeknappen, og at det ser ut som at den går litt innanfor og litt utanfor planområdet. Viser og til at det i planområdet er lagt til rette for at ein kan ta seg til Storeknappen gjennom bustadfeltet og gjennom G1 (no nemna f_BG1) nord i planområdet. Statsforvaltaren meiner likevel at ein i større grad burde forsøkt å lage eit grøntareal rundt den eksisterande stien, i staden for å bygge han ned. Påpeiker at Storeknappen er nærturterreng for mange, og at når ein ønsker å gå ut i naturen er det ein verdi at ein slepp å gå igjennom bustadfelt for å kome dit. Stien ligg i ytterkant av planområdet og dei meiner det	våtområdet der Fossemyra idrettspark no er etablert. (innspel frå Rådgivend biologer). 7. Oversikt over dyrka mark som vert omdisponert, er tatt inn i planomtalen til 2. gangs behandling. 8. Planforslaget viser nytt utgangspunkt for sti øvst i feltet. Fram til det punktet må ein nytta vegane i feltet. I tillegg kan det reetablerast ein sti utanfor plangrensa i nordvest. Den vil då bli liggjande på naboeigedomen. Stien som i dag går der er eit relativt nytt tråkk. 9. Sjå kommentar pkt. 4. Statsforvaltaren har i brev av 16.08.2022 trekt motsegna, jf. merknadsskjema for avgrensa høyring under.			X(7)
--	--	--	---	--	--	------

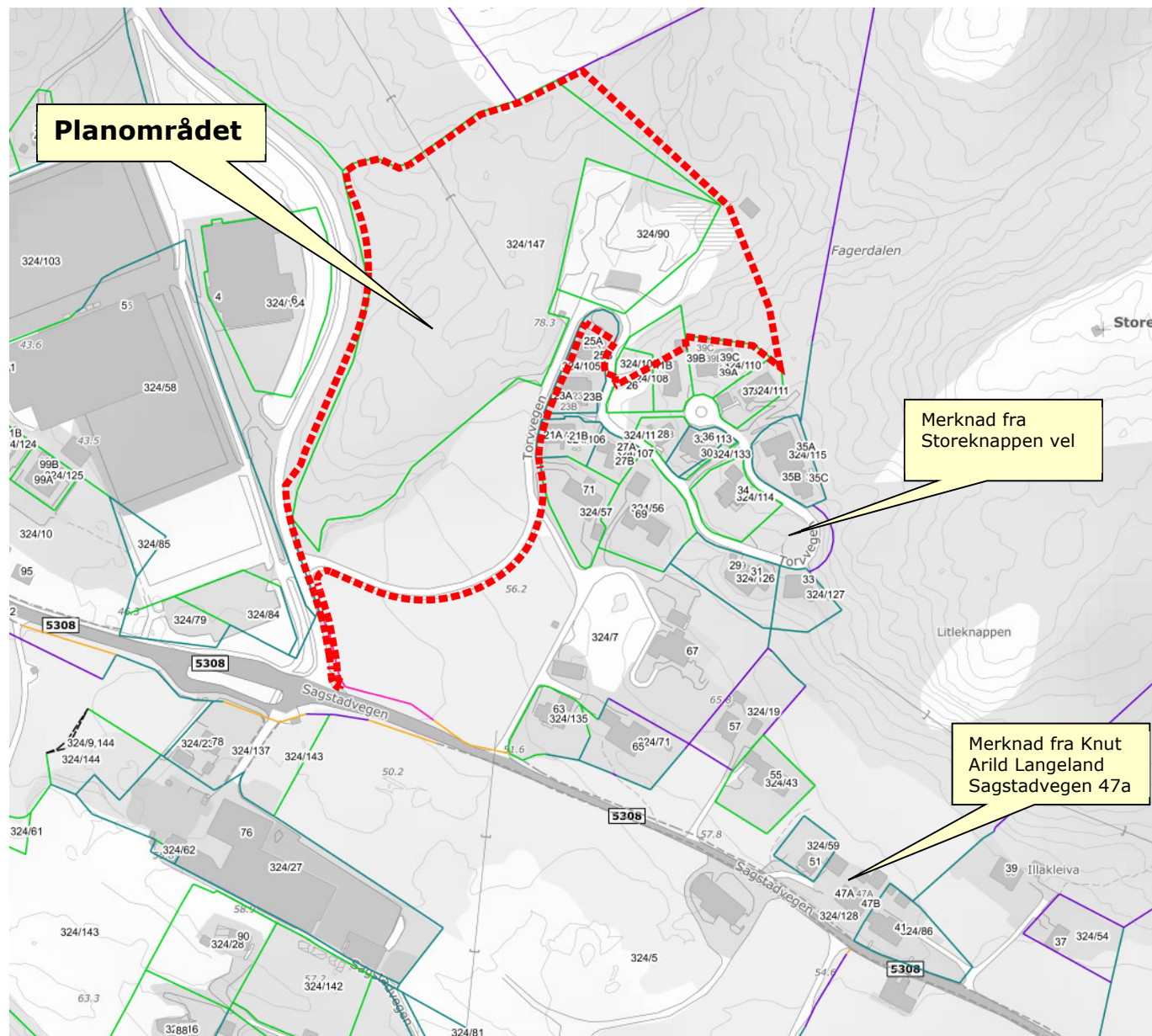
		ikkje burde vere eit stort problem å legge til rette for bevaring av stien. Eventuelt kan det settast rekkjefølgjekrav om flytting av stien om dette lar seg gjennomføre. 9. Konklusjon: Statsforvaltaren i Vestland fremjar motsegn til reguleringsplan for Langeland B5. Motsegna gjeld manglande vurderingar kring avrenning til den kritisk trua elvemuslingen i Mjåtveitva og er forankra i naturmangfaldlova.				
3	Statens vegvesen 10.05.2021 Dokumentnummer:	1. Orienterer om vegvesenet sitt ansvarsområde, statleg planretningslinje for samordna bustad-, areal- og transport-planlegging, samt nullvisjon om drepne og hardt skadde i trafikken. 2. Viser til føresegnene pkt. 3.11.1 (v/offentleg ettersyn). Føresegnene må rettast opp slik at ordlyden viser til nytt vegnummer som er Fv. 5308 Sagstadvegen. 3. Etter Statens vegvesen si vurdering er tilhøve knytt til trafikktryggleik tilfredsstillande ivarettatt i dette planframlegget. Vi har ingen merknader til reguleringsplanen slik den no ligg føre.	1. Vert teke til orientering. 2. Vert teke til følgje. (§ 7.2.1.1 i rev. Føresegn til 2. gangs behandling) 3. Vert teke til orientering.		X(2)	
4	Alver kommune Råd for menneske med nedsett funksjonsevne 19.04.2021 Dokumentnummer:	1. Viser til at det i saksutgreiinga går fram at det frå kommunen si side er stilt krav om at 50% av bueningane skal ha trinnfri tilkomst. Dette meiner dei er altfor lite, og i planarbeidet framover må det leggjast til grunn at ein langt større del, helst alle nybygde bueningar har trinnfri tilkomst. Meiner ein bustad ikkje berre skal fungera på innflyttingstidspunktet, men òg når dei som bur der går over i ein annan livsfase. Vidare skal bustaden ikkje berre vera open for dei som bur der, men òg t.d. for ein nabo i rullestol som kjem på besøk. 2. I den vidare oppfølginga av planen må det leggjast vekt på universell utforming, medrekna trinnfri tilkomst. Mellom anna er det viktig å kunna koma inn med rullestol eller tvilling-barnevogn ikkje berre i blokkene, men òg i einebustader og rekkjehus.	1. I føresegnene er det sett krav om at min. 50% av bustadene skal få trinnfri tilkomst for rørslehemma. Dette kravet samsvarer med overordna føringar i kommuneplan for tidlegare Meland kommune. 2. I føresegnene er det sett krav til utforming av uteopphaldsareal.			
5	Alver kommune Eldrerådet	1. Eldrerådet sluttar seg til utgreiinga og tidlegare vedtak i saka.	1. Vert teke til orientering.			

	19.04.2021 Dokumentnummer:					
6	Alver kommune Ungdomsrådet 19.04.2021 Dokumentnummer:	1. Ungdomsrådet tok saka til orientering.	1. Vert teke til orientering.			
7	Alver kommune - avdeling for kulturutvikling, idrett og frivilligheit 10.03.2021 Dokumentnummer:	1. Meiner området kring Storeknappen er eit av få større friluftsområde kring Frekhaug, og at det er svært viktig å ta vare på og sikra tilkomst til dette området. Viser til at det i føresegnene til planen m.a. står at «sti til Storeknappen skal koplast til grønstruktur G1(no nemna f_BG1) og interne vegar i planområdet» før det kan gjevast løyve til igangsetting av nye bustader i BFS1-BFS6, BKS og BBB2 (no nemna BF1-BF6, BK og BB2). Dei meiner det bør setjast som krav i føresegnene at tilkomst til stien skal skiltast heilt frå avkøyringa ved Fosseskarvegen og gjennom heile feltet fram til grønstruktur G1. 2. I teiknforklaringa til plankartet er det vist til turveg GTD, men dei kan ikkje finna denne att i kartet.	1. Skilting av turveg kan gjerast uavhengig av reguleringsplanen og er ikkje naudsynt å ta inn i føresegnene. 2. Turvegen til Storeknappen har fått formål blågrønstruktur f_BG1. Teiknforklaringa «Turveg» viser til annan turveg i plankartet.			
8	NVE 23.04.2021 Dokumentnummer	1. Viser til at det er ynskje om bistand frå NVE om skredfarevurderinga og oppheving av faresona sett i kommuneplan for Meland, og at det tidlegare har vore dialog knytt til skredfare og kvalitet på skredfarevurdering for planområdet. NVE vurderte i 2019 skredfarerapport utarbeidd av ABO Plan & Arkitektur AS og rådde kommunen til å få utarbeidd ein ny uavhengig rapport. Multiconsult har utarbeidd ein ny skredfarerapport, datert 17.01.2020, som friskmelder planområdet med omsyn til skredfare. NVE har ingen merknader til Multiconsult sin rapport, eller til konklusjonane i den. Skredfarevurderinga overprøver aktsemdområde, og då også	1. Vert teke til orientering. 2. Flaumvegar framgår av VA-rammeplanen, som skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og rammesøknad. Torvvegen o_KV1 og ny tilkomstveg o_KV2 er flaumvegar. For å hindre at flaumvatn forsvinn ut på stader kor stor skade vil oppstå, skal det byggast kantstein på begge sider langs desse vegane. Til 2. gangs behandling er flaumvegar vist i plankartet som føresegnområde #3 med tilhøyrande føresegner, jf. § 6.3.	X(2)	X(2)	

		omsynssoner i overordna plan som er basert på aktsemdområde. 2. Viser til at NVE i si tilbakemelding 29.11.2019 peika på at bekkane/vassvegane bør takast hand om og først gjennom planområdet i opne og rett dimensjonerte løysingar. Viser til at løysinga er gjort greie for i ROS-analysen og VA-planen. Overvatn skal gå delvis i open kanal, men og lukka under Torvvegen. Meiner ein bør syne flaumvegane i plankartet, her under flaumvegar på overflata om lukka system skulle gå tett eller få for dårleg kapasitet.				
9	BKK Nett AS 12.05.2021 Dokumentnummer:	1. Viser til tidlegare uttale frå BKK Nett som står ved lag. 2. Meiner det er sannsynleg at det vil vera behov for nettstasjon nr. 2 i feltet, og viser til at det berre er omtalt at det skal setjast av plass for den. Eksisterande nettstasjon BE (no nemna o_EA) er vist på plankartet og kan forsyne delar av feltet. Foreslår at ny nettstasjon kan plasserast ved BRE3 , evt. inne på eit av bustadområda i nærleiken.	1. Vert teke til orientering. 2. Det har vore dialog med BKK om behov for ny nettstasjon og kvar den skal plasserast. BKK har i epost datert 09.09.2022 konkludert med at eksisterande nettstasjon med litt modifikasjon, kan straumforsyne heile feltet og at det då ikkje vil vere behov å regulere for ein ekstra nettstasjon i feltet.			
10	Alver kommune Saksframlegg UDU	1. Rådmannen sluttar seg i utgangspunktet til hovudgrepet med konsentrert busetnad og næringslokale. Planområdet ligg i felt B_5 i KPA der det skal leggjast til rette for høg utnytting. 2. Rådmannen har ikkje innvendingar til byggehøgde og utnytting. Føresegnene vil og gje eit godt grunnlag for å kunne stille krav til utforminga. 3. Rådmannen ser at det kan vere nokre tomter som får utfordringar pga. bratt terreng, og vurderer at før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn må det gå fram av planomtalen kva vurderingar som er gjort for terreng tilpassingar, og evt. sjå på om det er trong for ytterlegare tilpassingar. 4. Rådmannen vurderer at føresegna sikrar tilstrekkeleg uteopphaldsareal for frittliggande busetnad BFS og konsentrert busetnad BKS (no nemna BF og BK). Kravet for blokkbebyggelse er 50 m² privat og 50 m² felles pr. buening. I planforslaget var det foreslått 10 m² privat og 50 m² felles. Rådmannen viser til § 1.6.13 i KPA kor det vert opna for at i bymessig utbygging, kan høvet mellom privat og	1. Vert teke til orientering. 2. Vert teke til orientering. 3. Er teke til følgje. Vart lagt inn i planomtalen før utlegging til offentleg ettersyn. 4. Er teke til følgje. Før utlegging til offentleg ettersyn, vart planforslaget endra slik at kvar buening i BB1 og BB2 får til saman 100 m² privat og felles uteopphaldsareal . 5. Vert teke til orientering. 6. Er teke til følgje, jf. kommentar til pkt. 4. Var retta opp før utlegging på offentleg ettersyn. 7. Før offentleg ettersyn vart overnatting teke ut frå kombinert formål.			

		felles MUA endrast i reguleringsplan, Rådmannen er ikkje negativ til at privatarealet vert nedjustert til 10 m², men peikar på at det totale utearealet må oppretthaldast. For å få dette til å gå opp, kan tal bueningar måtte justerast i tråd med tilgjengeleg areal. 5. Planforslaget viser ei utviding av plangrensa på om lag 0.9 daa innanfor tiltakshavar sin eigedom. Største delen av dette arealet er regulert til Grønstruktur. Rådmannen har ikkje innvendingar til denne utvidinga. 6. Rådmannen vurderer at før planforslaget kan leggjast ut til offentlig ettersyn må samla MUA (privat og felles) for BB områda følgje KPA sine krav på 100 m² (privat/felles). Plandokumenta må oppdaterast i tråd med denne korrigeringa. 7. Rådmannen har ikkje innvendingar til at det regulerast for bevertning og konferanse-lokale med tilhøyrande anlegg i N/T, men vil avvente å ta stilling til forslag om tilrettelegging for overnatting til 2. gangs behandling, då dette ikkje er vurdert i kommuneplanen.				
--	--	--	--	--	--	--

Merknadskart – offentlig ettersyn 30.03.2021 – 10.05.2021



Merknadsskjema – Avgrensa høyring 14.07.2022 – 25.08.2022

Plannamn	Reguleringsplan for Langeland B5, gnr. 324 bnr. 7, 90 mfl.
Arealplan-ID	1256 2016 0001
Saksnummer	15/2989
Utarbeida av	ABO Plan & Arkitektur AS
Sist revidert	25.09.2023

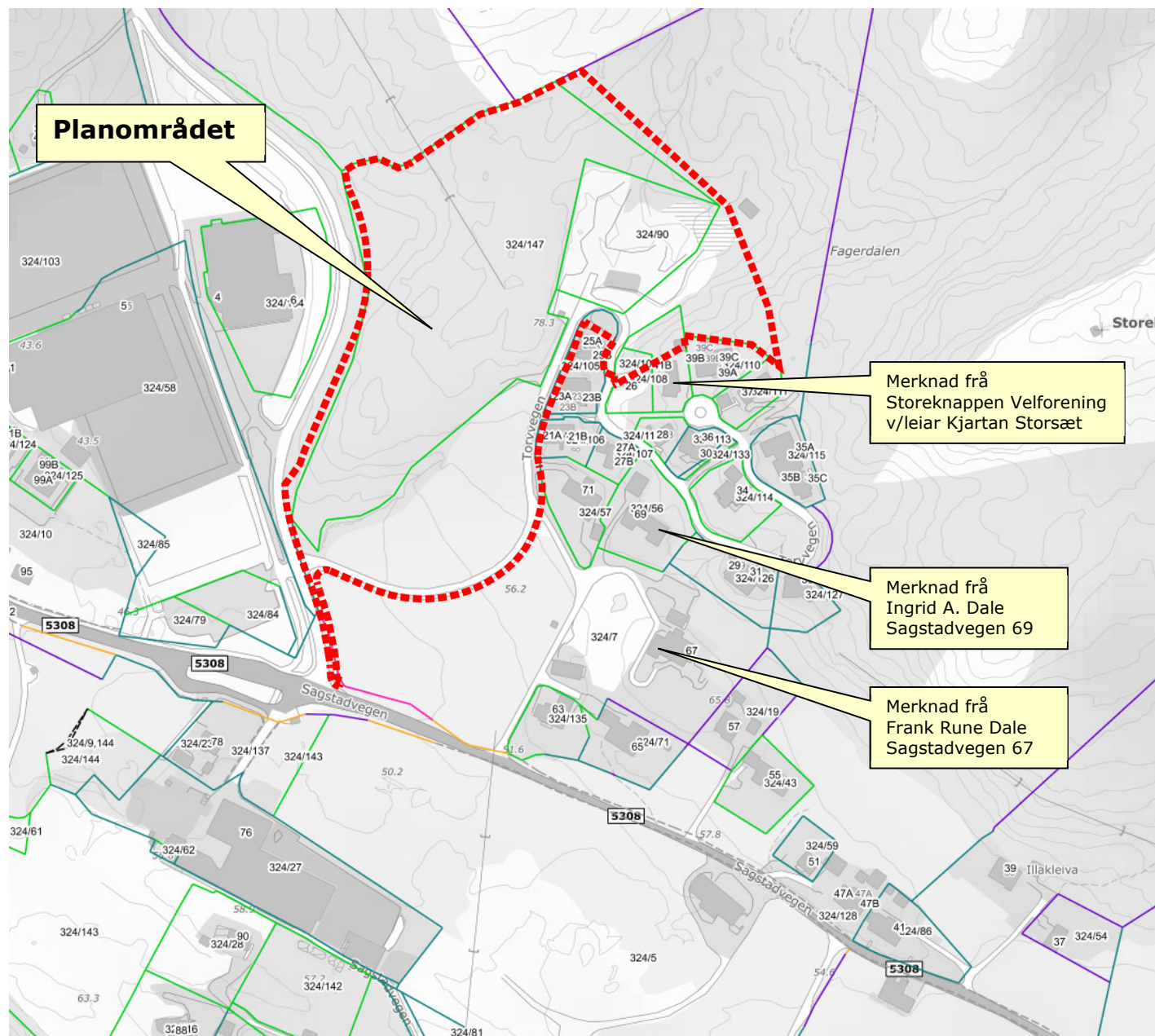
Nr.	Avsendar	Hovudpunkt i merknad/uttale	Forslagsstillars kommentar	Endringar		
				Kart	Føresegner	Planomtale
Private merknader:						
1	Ingrid A. Dale Sagstadvegen 69 5919 Frekhaug Gnr/bnr 324/56 01.08.2022	1. Dei har ikkje fått med seg at det tidlegare er vedtatt å stengje dagens avkjørsel frå Sagstadvegen. Dei kan ikkje godta dette. Grunngevinga er at dei har ein bratt bakke opp til huset sitt, kor dei må ha fart for å kome opp, sjølv om ein brøytar og strør sand. Med det nye alternativet, vert det ein krapp sving der bakken deira startar, slik at dei vil miste all fart. Dette vil vere ei risiko ved dagleg bruk, men spesielt for utrykkingskøyretøy på glatte vegar. Dei har brukt mykje pengar på denne vegen og ser ikkje noko anna alternativ plassering. 2. Dei kan ikkje sjå å ha blitt informert om saka tidlegare.	1.-2. Vert teke til orientering. Må svarast ut av Alver kommune.			
2	Frank Dale Sagstadvegen 67 5918 Frekhaug Gnr/bnr 324/7 11.08.2022	1. Informerer om e-post sendt til Vestland fylkeskommune v/Hege Løtvedt, der det vart påpeikt at det er ein konflikt mellom rekkjefølgjekrava i detaljplanen for Langeland B5 og krava i reguleringsplan for Frekhaugkrysset og Fv 5308 om stenging av avkjørsle for bebuarane i Sagstadvegen 63-71. 2. Kan ikkje akseptere at bygging av krysset SV6 (no nemna f_V5) og oppgraderinga av o_SKV1 og SV6 (no nemna o_KV1 og f_V5) vert gjort i fleire fasar. Meiner det bør gjerast som eit samanhengande prosjekt. <u>Viser til e-post sendt til vegavdelinga i Vestland fylkeskommune:</u> 3. Viser til at det i føresegnene for reguleringsplan for Langeland B5 står at	1.-5. Frank Rune Dale er grunneigar for gnr/bnr 324/7 kor avkjørselen som vert stengd i reguleringsplan for Fv. 5308 ligg. I tillegg er han grunneigar og tiltakshavar for dette reguleringsplanforslaget for Langeland B5. Merknaden gjeld informasjon om innspel han har send fylkeskommunen vedk. deira krav om rekkjefølgjeføresegn for utbygging av Langeland B5 i forhold til utbetring av fylkesvegen. 4.-5. Etter avgrensa høyring har det vore fellesmøte med Vestland fylkeskommune og Alver kommune. Fylkeskommunen har no akseptert at infrastrukturen i bustadfeltet kan opparbeidast parallelt med gang- og sykkelveg langs Sagstadvegen . Justert rekkjefølgjekrav 7.2.1.1 vert då slik: <i>«Før det kan gjevast igangsettingsløyve av byggearbeid for bustader i BF1- BF6, BK, BB1-BB2 og næringsbygg i N/T i planområdet, skal separat tilbod for gåande og syklende langs Fv. 5308 Sagstadvegen, frå kryss med Rosslandvegen til kryss med Fosseskarvegen, vere opparbeidd jf. vedteke reguleringsplan , PlanID 1256 2017 0003. Opparbeiding av infrastruktur innanfor planområdet, så som</i>		X(4. – 5.)	

		gang- og sykkelsti langs fylkesvegen mellom Frekhaug senter og Sagstad skule skal vere ferdigstild før infrastrukturarbeidet på bustadfeltet kan startast opp. Meiner at dette inneber at det ikkje kan byggast ny avkøyrsløse for eigedomane i Sagstadvegen 63-71, då denne avkøyrsla er ein del av reguleringsplan for Langeland B5. 4. Meiner det er svært uheldig for bebuarane i området at det er eit rekkefølgekrav på infrastrukturen for bustadfeltet, som gjer at dei vil få eit mykje lengre anleggsarbeid i området enn det som er naudsynt. 5. Ber om at Vestland fylkeskommune skal revurdere rekkefølgekrava dei har kome med slik at infrastrukturutbygginga i denne planen kan byggjast parallelt med gang- og sykkelsti langs fylkesvegen mellom Frekhaug senter og til Sagstad skule. Fordelen med dette, både for fylkeskommunen, bebuarane i området og han som tiltakshavar, vil vere mykje større enn ulempene, dersom ein samarbeider godt i byggefasen.	<i>samferdselsanlegg, VAO-anlegg, renovasjonsanlegg og leike – og uteopphaldsareal, kan skje parallelt med bygging av gang- og sykkelveg langs Sagstadvegen.»</i>			
3	Storeknappen Velforening v/Kjartan Storsæt 29.08.2022	1. Dersom rekkefølgekrava i planen skal følgast, inneber det at det nye krysset SV6 (no nemna f_V5) der bebuarane i Sagstadvegen 63-71 skal køyre inn på Torvvegen ikkje kan byggjast før arbeida med oppgradering av fylkesvegen frå Frekhaug senter er ferdigstild. Dette må då ha som følgje at det vert gjeve dispensasjon for bebuarane i Sagstadvegen 63-71 til å bruke eksisterande avkøyrsløse på fylkesvegen, dvs. krysse nytt fortau/sykkelsti for å kome inn på den nye fylkesvegen. 2. Dersom det vert gjeve dispensasjon frå rekkefølgekravet om at infrastrukturen for B5 først kan byggast ut etter at Frekhaugkrysset og fylkesvegen til Sagstad skule er ferdigstild, slik at det nye krysset SV6 (no nemna f_V5) vert bygga før resten av infrastrukturen i B5, vil vi krevje at heile vegstrekninga av o_SKV1 (no nemna o_KV1) vert oppgradert i samsvar med planforslaget og at denne strekning vert	1./3. Det vert vist til merknad frå Frank Rune Dale over. Tiltakshavar ønskjer at utbygginga går parallelt. 2. Vert teke til orientering. Sjå kommentar til merknad frå F.R. Dale over.			

		overtatt av kommunen før krysset SV6 (no nemna f_V5) tas i bruk. 3. Dersom det vert gjeve dispensasjon i samsvar med pkt. 2 ovanfor, ser vi det som svært uheldig og lite ønskeleg at vi får ein mykje lengre utbyggingstid i området totalt. Først Frekhaugkrysset og fylkesvegen, og deretter infrastrukturen for B5. Vi ber derfor, som primært ønske, at rekkefølgekravet vert fjerna og at det vert gjeve moglegheit for at begge prosjekt kan gå parallelt				
<u>Høyringsinstansar:</u>						
1	NGIR 14.07.2022	1. Det er viktig at det vert sett av tilstrekkeleg areal for hentestad for dunkar. 2. Det bør vurderast moglegheit for nedgravne avfallsløysingar. 3. NGIR påpeiker at det det er viktig at tilkomstvegar – til hentestadar - har tilstrekkeleg breidde og toler 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). 4. Leikeplass og liknande bør ikkje liggja i nærleiken av hentestadane. 5. Tilkomstvegar og snuplassar bør ha fast toppdekke, og verta brøyt når det er snø og is.	1. Det er regulert to renovasjonsområde f_RA1 og 2 i plankartet (tidlegare nemna f_BRE 1 og 2). I tillegg er det opna for eit mogeleg tredje område innanfor BB2, jf. #2. Denne var tidlegare foreslått regulert som f_BRE3. Det er i RA1-2 sett av tilstrekkeleg areal for dunkar/nedgraven avfallsløysing, jf. dokumentasjon i planomtalen. 2. Dette er teke inn i reguleringsføresegna. 3. Er ivareteke i planforslaget. Vegar og kryss er dimensjonert for Lastebil L=12 m og krysset o_KV2 sør for BB2 og avkøyring ved f_RA1 er dimensjonert for at lastebil kan snu. Langs f_RA 2 er stigninga på veg o_KV2 om lag 3 %, som er innanfor krava frå NIGIR (6 %). Det er tilstrekkeleg vegbreidde til at personbil kan passere når tømning foregår. f_RA2 vert tilnærma plant. 4. I føresegna er det krav om at uteopphaldsareal f_LEK2 (sandleikeplass) som ligg tvers overfor f_RA2, skal sikrast med gjerde og port. 5. Vert ivareteke. Vegavdelinga	X(1)		X(1)
2	NVE 23.08.2022	1. NVE har ingen merknader til endringane i detaljreguleringsplan for Langeland B5. 2. Minner på oppmoding frå NVE sitt fråsegn til offentlig ettersyn av planen datert 23.04.2021. Der peika dei på at flaumvegane bør synast i plankartet, her under flaumvegar på overflata om lukka system skulle gå tett eller få for dårleg kapasitet.	1. Vert teke til orientering. 2. Til 2. gangs behandling er flaumveg vist i plankartet som føresegnområde #3 med tilhøyrande føresegner, jf. § 6.3.2.: «<i>Vegane o_KV1 og nedre del av o_KV2 skal ha kantstein på begge sider av vegen grunna funksjon som flaumveg, jf. VA-rammeplanen.</i>»	X(2)	X(2)	
3	Statsforvaltaren i Vestland 16.08.2022	1. Viser til brev frå kommunen datert 12.07.2022, der kommunen ber Statsforvaltaren om å vurdere å trekke	1./2. Vert teke til orientering.			

		motsegn til reguleringsplan for Langeland B5. Motsegna er knytt til vurdering og handtering av avrenning frå planområdet til Mjåtveitelva med kritisk trua elvemusling. 2. Statsforvaltaren mottok 18.02.22 eit revidert forslag til handtering av avrenning til Mjåtveitelva. Dei vurderte då at det er viktig at handtering av avrenninga vert sikra i føresegnene og at det vert tatt gjentatte representative vassprøvar og utarbeida eit forslag til vasskvalitet basert på dette. Planforslaget er no oppdatert med føresegn, rekkefølgekrav og oppdatert VA-rammeplan, på ein slik måte at Statsforvaltaren kan trekke motsegna til planen.				
--	--	--	--	--	--	--

Merknadskart – Avgrensa høyring 14.07.2022 – 25.08.2022



Endringsskjema: Oppsummering av endringer av planforslag

Plankart	Reguleringsføresegner	Planomtale
Offentleg ettersyn		
Endring etter offentlig ettersyn: 1. Ny veg f_V5 til eksisterande bustader søraust for planområdet. Dette gjeld eigedomane gnr/bnr 324/7, 324/135, 324/71, 324/56 og 324/57. 2. Omsynssone Bevaring kulturmiljø H570 er teke inn i plankartet rundt steingard i grensa i nordvest. 3. Omsynssone H560 Bevaring naturmiljø er utvida til og å omfatte sedimenteringsbasseng i bekk ved N/T og L, jf. VA-rammeplan. 4. Byggegrensa i N/T mot elv, er justert til 5 meter frå formålsgrensa (samanfell med grense for omsynssone). 5. Flaumveg er vist med føresegnområde #3 i plankartet. 6. Liten justering av veg o_KV1 i kurve v/ f_UTE3, jf. avklaring med Vegavdelinga i møte 22.05.2023. Tidlegare annan veggrunn på gnr/bnr 324/105 er endra til bustad (BF8) med frisiktzone. Ei smal grøft vert annan veggrunn, jf. avklaring.	Endring etter offentlig ettersyn: 1. Føresegn om å avgrense anleggstida er teke inn, jf. § 3.8.3.5. 2. Krav om å utarbeide Ytre Miljøplan er teke inn i føresegnene, jf. 3.8.2. 3. Føresegn om løysing for sedimenteringsbasseng/fangdammar i bekk ved N/T er teke inn i reguleringsføresegnene under Ytre Miljøplan. (§ 3.8.2) 4. Ny felles veg f_V5 til eksisterande bustader søraust for planområdet. Dette gjeld eigedomane gnr/bnr 324/7, 324/135, 324/71, 324/56 og 324/57. (§ 8) 5. Rekkjefølgjekrav til fortau o_FO1 langs Fosseskarvegen, jf. § 7.2.2.4) – c) 6. Føresegner til omsynssone bevaring kulturmiljø for steingard, jf. § 5.2.2. 7. Føresegn § 7.2.1.1 (tidl. 3.11.1.1.a) er oppdatert med nytt vegnummer for fylkesveg Sagstadvegen (frå fv. 244 til fv. 5308). 8. Føresegn om flaumveg i o_KV1 og o_KV2 i §§ 6.3.	Endring etter offentlig ettersyn: 1. Parkering for naboer innafor BB1, jf. rev. illustrasjonsplan. 2. Ny veg f_V5 til eksisterande bustader søraust for planområdet. 3. Løysing for sedimenteringsbasseng i bekk ved N/T er omtalt i planomtalen. 4. Oversikt over dyrka mark som vert omdisponert, er tatt inn i planomtalen. 5. Omtale av energiløysingar og klimatiltak.
Avgrensa høyring		
Endring etter avgrensa høyring: 1. Tidlegare f_BRE3 er teke ut av plankartet og erstatta med #2 med mogelegheit for renovasjonsanlegg.	Endring etter avgrensa høyring: 1. Føresegner knytt til tidlegare renovasjonsanlegg BRE3, som no er erstatta av #2, er oppdatert. 2. Justert rekkjefølgjekrav 7.2.1.1 vert slik: <i>Før det kan gjevast igangsettingsløyve av byggearbeid for bustader i BF1- BF6, BK, BB1- BB2 og næringsbygg i N/T i planområdet, skal separat tilbod for gåande og syklande langs Fv. 5308 Sagstadvegen, frå kryss med Rosslandvegen til kryss med Fosseskarvegen, vere opparbeidd jf. vedteke reguleringsplan , PlanID 1256 2017 0003. Opparbeiding av infrastruktur innanfor planområdet, så som samferdselsanlegg, VAO-anlegg, renovasjonsanlegg og leike – og uteopphaldsareal, kan skje parallelt med bygging av gang- og sykkelveg langs Sagstadvegen.</i>	Endring etter avgrensa høyring: 1. Endring for renovasjonsanlegg er omtala.