

Arkiv:

<arkivID><jplD>
PlanID-
125620150004,
Plannavn-
Detaljregulering for
Fossesjøen, Komnr-
4631, GBNR-325/161,
FA-L13

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

12.04.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
065/22	Utval for areal, plan og miljø	04.05.2022
	Alver kommunestyre	

Detaljreguleringsplan for Fossesjøen gnr. 325/161 og 325/167 mfl. PlanID: 1256 2015 0004 - 2. gongs handsaming

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til detaljreguleringsplan for Fossesjøen gnr. 325, bnr. 161, 167 mfl., PlanID 1256 2015 0004, som vist på plankart sist datert 06.04.2022 og med føresegner av revisjonsdato 12.04.2022.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12.»

Utval for areal, plan og miljø 04.05.2022:

Handsaming:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 065/22 Vedtak:

Innstilling frå APM - 04.05.2022:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til detaljreguleringsplan for Fossesjøen gnr. 325, bnr. 161, 167 mfl., PlanID 1256 2015 0004, som vist på plankart sist datert 06.04.2022 og med føresegner av revisjonsdato 12.04.2022.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12.»

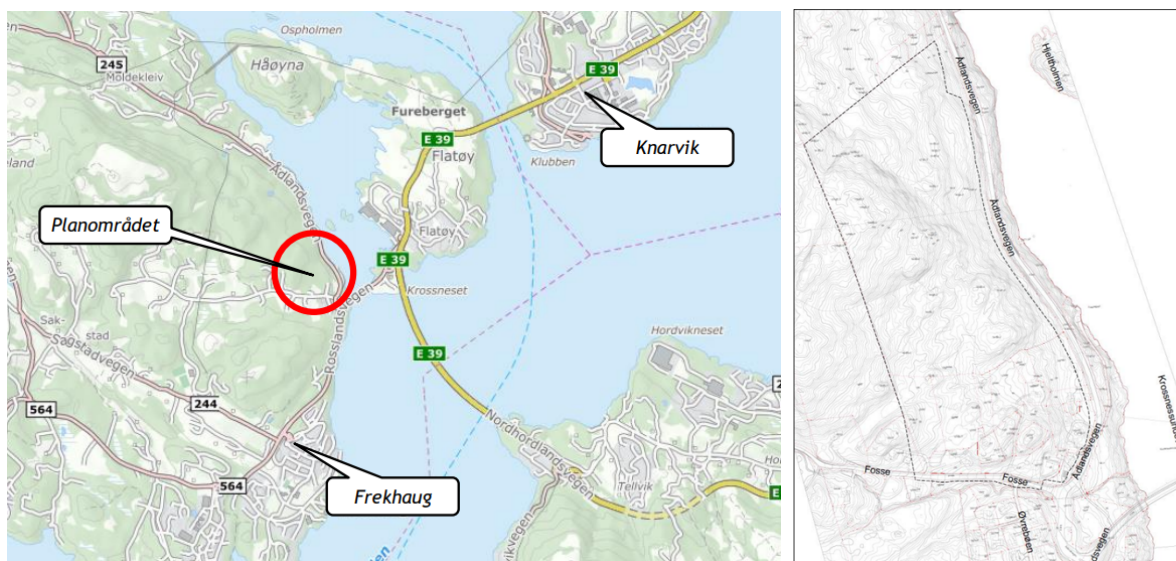
Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Vest-Land-Eigedom AS legg Ard Arealplan AS fram forslag til detaljreguleringsplan for Fossesjøen. Planområdet er på om lag 141 daa og omfattar eit område ca. 1,5 km nord for Frekhaug, og ca. 3 km søraust for Knarvik jamfør kartutsnitt under.

Terrenget i området er kupert, og skrår frå Krossnessundet i aust og opp mot Fageråsen i vest. Planområdet er i hovudsak dekket av produktiv skog. Skogen er ein blanding av bar- og lauvskog. Det

er registrert ein sti, som går frå søraustre del av planområdet, i nordvestleg retning og vidare i terrenget utføre planområdet i nordvest. Vidare er det òg registrert eit steingjerde som går på tvers av planområdet langs ein bekk, samt ei ruin etter ei utløe. På GBNR. 325/86, 143 og 168 ligg eit kulturmiljø som består av eit tun og SEFRAK-bygningar. Elles ligg det eksisterande bebyggelse sør i planområdet.



Oversiktskart over område.

Planavgrensing.

Føremålet med reguleringsplanen er å utvikle område B_17 i kommunedelplan for Meland 2015-2026 (KDP-M). I føresegn 1.6.10 i KDP-M er dette området definert som eit byggeområde der det skal leggast til rette for høg utnytting og konsentrert busetnad. Reguleringsplanen legg difor til rette for 164 nye bustadeiningar av ulik karakter, innanfor BBB01-03 og BKS01-10. Av desse einingane er det tenkt at 90 etablerast som rekkjehus og 74 etablerast som leilegheiter fordelt på fire blokker. I tillegg opnar ein for at det er mogleg å etablere noko frittliggjande småhusbusetnad (eine- og tomannsbustader) sør i planområdet, i dei eksisterande bustadområda.

Kort om planforslaget

Planforslaget legg til rette for bustadar av ulik karakter, frå eine- og tomannsbustadar til rekkjehus og blokker. Det er òg to tomter som er regulert til fritidsbustader (BFF), som ei vidareføring av eksisterande bruk. I ein reguleringsplan som legg til rette for bustadar av ulik karakter, vil utnyttingsgrad og byggjehøgder variere. Utnyttingsgrad og byggjehøgder viser i plankartet. Maksimal byggjehøgde frå gjennomsnittleg planert terreng er fastsatt i føresegnene for dei ulike områda.

I reguleringsplanen sine føresegn §§ 2.7 og 2.8, vert krav stilt til uteopphaldsareal og leikeplass fylgt opp. Korleis dette er mogleg å løyse er vist i planskildringa kapittel 8.6, samt illustrasjonsplan. Store delar av planområdet er satt av til LNA – Naturføremål av LNFR, og planen grensar til naturområde i nord og vest.

Planen viser omsynssoner for Ras- og skredfare (H310), Høgspenningsanlegg (H370), Bevaring kulturmiljø (H570) og frisktsoner for veg (H140). Ras- og skredfare er kartlagt i eigen skredfarevurdering. Vidare er det satt inn rekkjefølgjekrav, og eigne føresegnene for sonene, som sikrar at dei anbefalte tiltaka i skredfarevurderinga vert oppfylt. Omsynssona for bevaring kulturmiljø (H570), har tre ulike soner, føresegnene sikrar at interessene innanfor desse omsynssonene vert tatt i vare.

Planområdet får tilkomst frå kommunal veg. Denne kommunale vegen møter fylkesveg ved

Fossekrysset. Ny hovudtilkomst inn i planområdet, o_SKV01, er regulert med ei bredde på 5,5 m, med tilhøyrande fortau med ei bredde på 3,0 m. På kvar side av denne vegen er det satt av annan veggrunn med ei bredde på 2,0 m. Parkering er sikra i planen sine føresegn § 2.9, og er i tråd med KDP-M.

For nærare opplysningar om planforslaget vert det vist til planskildringa, vedlegg 3, og saksframstilling til 1. gongs handsaming, vedlegg 19.

Offentleg ettersyn og høyring

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i Utval for drift og utvikling (UDU) 07.05.2019, som sak 39/2019. Saka vart sendt vidare til Kommunestyret 15.05.2019, som sak 24/2019. Kommunestyret vedtok då å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn i medhald av Plan- og bygningslova §12-11.

Det vart i vedtaket lagt til grunn at noverande gang- og sykkelveg frå Frekhaug senter over Bustølen til Sagstad skule blir nytta inntil ny gang- og sykkelveg frå Frekhaug senter til Sagstad skule er ferdigstilt.

Planforslaget var til offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 28.05.19 – 09.07.19. Det kom 5 merknader til planforslaget frå private grunneigarar/naboar, medan det kom inn 9 uttalar frå offentlege høyringsinstansar. Merknadene vil bli gjennomgått og kommentert/vurdert i vurderinga under.

Vurdering

Administrasjonen viser til sine vurderingar av saka som kjem fram i saksframlegget til 1. gongs handsaming av planen.

I samband med offentleg høyring og ettersyn kom det til saman 14 uttalar og merknader til planforslaget. Forslagsstillar har oppsummert og kommentert desse, jf. merknadsskjema vedlagt saka. Nedanfor er Kommunedirektøren si vurdering av uttalane lagt til oppsummeringa/kommentarane frå forslagsstillar:

Merknad	Forslagsstillar sin kommentar	Kommunedirektøren si vurdering
Leiv Jan Fosse Datert 24.06.19 1. Ein parsell på ca. 35 daa av gnr. 325 bnr. 1 grensar til planområdet. Etter innspel ved rullering av temaplanen til kommuneplanens arealdel er området vurdert av kommunen til å vere aktuelt som areal til bustad. Fosse ber om at tilgrensa arealparsell av gnr. 325 bnr. 1 sjåast i samanheng med reguleringsplanen for Fossesjøen. Dette gjeld mellom anna vurdering av mogleg adkomst til området, og samspel med planlagt bustadområde i Fossesjøen.	1. Ikkje teke til følgje. Tomta ligger som LNF i gjeldande kommuneplan og er såleis ikkje vorte sett i samanheng med planområdet.	Stiller seg bak forslagsstillar sin kommentar.
Arvid Andreas Fosse	1. Teke til følgje. Vegretten til	Stiller seg bak forslagsstillar

Datert 25.06.19 og 07.07.19 1. Hans vegrett til hytta (gnr. 325 bnr. 31) er fjerna i reguleringsplanen. Det har ikkje vore kontakt frå utbyggjar om alternative løysingar. Han ber om at vegretten oppretthaldast slik som i dag. 2. Han er open for å diskutera alternative løysingar og foreslår ein konkret arealoverføring frå hans eigedom gnr. 325 bnr. 158 til hytteeigedommen 325/31. 3. Han ber om at kotehøgda for bygningane på 325/31 settast til 61 og ikkje 60.	Fosse sin hyttetomt er ikkje fjerna. Tilkomsten til hytta vil vere frå veg SKV04, så via køyrbar gangveg SGG1 med avkøyrseleil til hyttetomta. Siste del av tilkomsten vil vere over sørleg del av BFS02 som i dag. 2. Ikkje teke til følgje. Dette er privatrettsleg og må takast utanfor plan. 3. Ei kotehøgde på + 60 samsvarar med høgda på dagens hytte. Det er ikkje ønskeleg å endre høgda til + 61 då dette vil kunne gje uheldige konsekvensar for det bakanforliggende bustadfeltet BKS07 som har ei maks byggjehøgde på + 58,5.	sine kommentarar.
Henrik Wiik Kleven og Gunvor Wiik Datert 08.07.19 1. Det må føreligge eit krav til avtale mellom grunneigarar og utbyggjar før igangsettingstillating gis for tiltak som går over annan grunn enn utbyggjar. 2. Ein forutset at utbyggjar i heile byggeperioden sikrar lik kvalitet på tilsig til brønnen. 3. Kapasitet på pumpehus knytt til BKT 09/10 bør prosjekterast tatt med gnr. 325 bnr. 58 Fosse 7, med kapasitet for bustadføre mål. 4. Negativ til gjennomgåande gang- og sykkelveg over gnr. 325 bnr. 91. 5. På eit seinare tidspunkt og etter avtalar, skulle sette i gang med utbygging rundt Fosse 7 kan ein sjå at det kan vere hensiktsmessig å etablere gang- og sykkelveg. Det forutset at det følgjer krav til støy- og innsynskjerming. Ved ein utbygging er ein positiv til bom. 6. Bom må plasserast i enden	1. Tatt til følgje. Skal ein gjere tiltak på anna manns grunn må det føreligge avtale før ein kan gå i gang med arbeidet. 2. Tatt til følgje, dette er sikra i føresegnene § 4.4 pkt. 6 3. Tatt til følgje, kapasiteten på pumpehuset er god nok. 4. Ikkje teke til følgje. Vurderar gangvegen som positivt for området. Det er imidlertid lagt inn bom på gangvegen for å hindre gjennomkøyring. 5. Ikkje teke til følgje. Gang- og sykkelvegen vil liggje så langt unna BFF02 at ein ikkje ser at det vil vere behov for skjerming. 6. Delvis teke til følgje. Bom er plassert på nedsida/sørsida av dagens biloppstillingsplass. Tilkomst til hytta blir no frå f_SV07. 7. Delvis teke til følgje. SGG1 har ei god breidde på 3,5 meter samt at den skal ha fast dekke. 8. Ikkje teke til følgje. Er ikkje vurdert som naudsynt å regulere tomta til	Stiller seg bak forslagsstillar sine kommentarar.

av dagens biloppstillingsplass for Fosse 7 og det må etablerast slik at ein sikrar lik tilkomst til Fosse 7, som i dag med bil. 7. Delar av SGG1 bør vere asfaltert og ha ein tilstrekkeleg breidde. Det kan vere eit godt alternativ at det gis anledning for å etablere veg av god standard for køyring av bil frå SV07 til eigedomen, til erstatning for delar av SGG1. 8. Ynskjer at gnr 325 bnr 58 blir regulert til kombinert føremål BKS/BFF.	kombinasjonsføremål då det i føresegnene er sikra at frittliggjande fritidsbustadar kan bruksendrast til heilårsbustad.	
Englesen og Håland Datert 09.07.19 1. Ber om at grensar målast opp og vurderast. 2. Krysset må forbetrast i form av fartsdumpar, redusert fartsgrense og overgangsfelt frå sørsida og over på fortauet. 3. Kan ikkje sjå at det er tatt omsyn til innkøyringa og oppstillingsplassen i Fosse 22, denne nyttast dagleg for totalt fem bilar. 4. Det må tas omsyn til inngangspartiet til leietakarane. 5. Ber om at det etablerast støyveggar der den nye vegen vil grense mot deira hage, på begge sider av innkøyringa.	1. Tatt til følgje, ein er no i prosess med å få målt opp usikre grenser. 2. Delvis teke til følgje. Krysset på motsett side av Fosse 22 er utbetra. 3. Tatt til følgje. Etter oppmåling er grenser no sett og det syner seg at planen får følgjer for området. Kontakt mellom partane er etablert og dialog om endelege løysingar er under avklaring. Det vil mellom anna etablerast støyskjerm. 4. Viser til svare over, pkt. 3. 5. Teke til følgje. Etablering av støyskjerming er sikra i føresegnene § 2.11 pkt. 2	Stiller seg bak forslagsstillar sine kommentarar. Oppmåling er gjennomført.
Jonny Kristensen Datert 02.09.19 1. Reagerer på at hans eiendom er regulert til grønt areal. Han har utbyggingsplanar for sitt areal.	1. Her trur vi det må føreligge ein misforståing. Gbnr 325/157 har heile tida lagt med føremålet BFS – frittliggjande bustader.	Stiller seg bak forslagsstillar sin kommentar.
Statens vegvesen Datert 22.07.19 1. Vegvesenet fremmar motsegn. Deira interesser er ikkje ivaretekne. Rekkefølgjekrava i reguleringsplanen ivareteke	1. Tatt til følgje. Rekkefølgjekrava har no blitt omarbeida, sjå § 2.11 pkt. 9 i føresegnene. 2. Tatt til følgje. Rekkefølgjekrava har no blitt omarbeida, sjå § 2.11 pkt. 9 i	Stiller seg bak forslagsstillar sine kommentarar. Etter dialogmøte er planmaterialet revidert, og motsegn trekt.

ikkje i stor nok grad trafikktryggleiken verken for born på skuleveg eller for biltrafikken. 2. Bustølvegen kan ikkje reknast som skuleveg for born frå Fossesjøen. Vegvesenet krev at rekkefølgekrava vert endra, slik at trygt tilbod langs fylkesveg 244 skal vere etablert før igangsetjing av tiltaka i bustadområda (framlegg om motsegn er knytt til rekkefølgekrav 2.11 punkt 8 om byggjetrinn 1). 3. Føresegna om fortau langs fylkesveg 244 i byggjetrinn 2 bør endrast til «trygt tilbod for gåande og syklande». 4. Vegvesenet meiner at ein ikkje kan planlegge nye utbyggingar langs fylkesveg 245 Ådlandsvegen før krysset med fylkesveg 564 er utbetra i samsvar med pågåande planarbeid for Fossekrysset. Dette er ikkje omtala i planmaterialet og det er ikkje gjort framlegg om avbøtande tiltak. Vegvesenet varslar óg motsegn på dette punktet. 5. Tilkomst til nausta, BUN, må avklarast i reguleringsplanen. Det kan ikkje påreknast tilkomst direkte frå fylkesveg 245, og ein må leggje til grunn at all tilkomst til område BUN skal vere frå kommunal veg til Fossesjøen kai. 6. I føresegn 2.11, punkt 2a er det feil, vegvesenet reknar med at det er fortau o_SF04 – 06 som skal nemnast her. 7. Vegvesenet krev at rekkefølgekravet om trygt tilbod for mjuke trafikantar langs fylkesveg 244 og utbetring av kryss mellom fylkesveg 564 og 245 skal gjelde frå fyrste nye bustad. Vidare krev dei at ordlyden i	føresegnene. 3. Tatt til følge. Rekkefølgekrava har no blitt omarbeida, sjå § 2.11 pkt. 9 i føresegnene. 4. Tatt til følge. Rekkefølgekrava har no blitt omarbeida, sjå § 2.11 pkt. 9 i føresegnene. 5. Området for naust er no teke ut av reguleringsplanen og vil ikkje lenger vere tema. 6. Tatt til følge, her er det gjort ein feil som er blitt retta opp. 7. Tatt til følge. Rekkefølgekrava har no blitt omarbeida, sjå § 2.11 pkt. 9 i føresegnene.	
---	--	--

rekkefølgekravet vert endra frå byggjeløyve til igangsetjing av tiltak i bustadområda.		
Hordaland fylkeskommune Datert 04.07.19 1. Fylkeskommunen er positiv til utviklinga av bustadfeltet og høvesvis høg utnytting av arealet, dei ser og positivt på tilrettelegginga for barn og unge i planen, då den syner ei god dekning av nærleikeplassar, sandleikeplassar og anna areal for uteopphald. 2. Stien gjennom BKS04 er sikra i føresegnene men ein kan ikkje sjå at dette gjeld stien som illustrasjonsplanen syner i BBB03. Dette bør leggjast inn i føresegnene. 3. Fylkeskommunen oppmodar til å vurdere om ein kan leggje til rette for trygg snarveg/sti som knyt saman BUT02/BBB02 med dei nordlegaste bustadfelta. 4. Fylkeskommunen har ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne innanfor planområdet. Dei har difor ikkje merknader i saka utover at ein under opparbeiding av feltet søker å unngå inngrep i /skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bekkemurar, tufter m.m. 5. Fylkeskommunen er kritisk til at kommunen opnar for utbygging og auka trafikk før vegtilhøva tilfredsstillar krav til trafikktryggleik. Dei visar til vurderingane Statens vegvesen har gjort i brev datert 22.07.19 og støtter deira varsel om motsegn på desse punkta	1. Tatt til følge. 2. Tatt til følge. Dette er lagt til under § 4.3 pkt. 10. 3. Ikkje teke til følge. Terrenget frå BBB02/BUT02 til dei nordlegaste bustadfelta er særst bratt, samt at det er tett vegetasjon her. Det er lite truleg at ein ville fått til ein attraktiv sti som mange ville bruke. Både BBB01 og BBB02 har eigne leikeområde så ein snarveg mellom desse felta er det truleg særst få som ville ha brukt. Som ein kan sjå av illustrasjonsplanen er det tilrettelagt for snarvegar frå BBB02 og ned til vegen o_SKV01 og fortau o_SF02 som leiar fram til dei nordlegaste bustadområda. Det eksisterar såleis ein trafikk sikker og godt tilkomst hit. Det ligg ei føresegn under pkt. 6.1 3) om at det kan etablerast stiar og tiltak for ferdsle innanfor LNA-områda dersom det på eit tidspunkt skulle bli aktuelt å lage ein snarveg her. 4. Tatt til følge. 5. Tatt til følge. Ein vil imøtekome innspela til SVV om at trafikk og vegtilhøva må utbetrast til å vere tilfredsstillande ift. trafikktryggleik før ei utbygging kan finne stad i planområdet.	Stiller seg bak forslagsstillar sine kommentarar.
NVE Datert 24.06.19	1. Tatt til orientering.	Tatt til orientering.

1. NVE visar til sine rettleiarar, karttenester og sjekklista for reguleringsplan. NVE prioritera å gi uttalar til reguleringsplanar der det vert bede om fagleg hjelp til konkrete problemstillingar. I denne saka kan dei ikkje sjå at det er bede om slik hjelp. Dersom det er trong for NVE si hjelp kan NVE Region Vest kontaktast.		
Kystverket Datert 05.06.19 1. Kystverket har ingen merknader til reguleringsplanen.	1. Tatt til orientering.	Tatt til orientering.
Kultursjef i Meland kommune Datert 20.06.19 1. Omsynssone H560, bevaring naturmiljø: Omsynet viser til bevaring av steingard, må få kode H570 Bevaring kulturmiljø 2. Omsynssone H570, bevaring kulturmiljø: I tillegg til kulturmiljøet, bør byggfasadar og vern av uttrykket til enkeltbygga komme klarare fram i formuleringane. 3. SEFRAK-registrert utløpe ved BKS08: Løa er omtalt i planskildring, og markert som bevart i illustrasjonsplan. Løa må sikrast med omsynssone H570 i sjølve plankartet.	1. Tatt til følgje. Omsynssona der steingarden ligg er endra til omsynssone – bevaring kulturmiljø. 2. Tatt til følgje. Er lagt til noko om dette i føresegna § 7.2 pkt. 1. a). 3. Tatt til følgje, løa er sikra med omsynssone H570 i plankartet.	Stiller seg bak forslagsstillar sine kommentarar.
Eldrerådet, Meland kommune Datert 13.06.19 1. Det er viktig at det vert lagt inn fartsdumpar i reguleringsplanen for Fossesjøen. Dette for å verne mjuke trafikantar.	1. Ikkje teke til følgje. Det vil ikkje vere behov for farsdumpar då det er lagt til rette for fortau i planområdet slik at gåande skal kunne gå trygt.	Stiller seg bak forslagsstillar sin kommentar.
NGIR Datert 04.06.19 1. Kvar einskild hushald har rett til å setja fram opptil to dunkar til levering av avfall kvar veke. Det er viktig at det vert sett av tilstrekkeleg areal	1. Tatt til følgje. Er lagt til rette for mange hentestadar rundt om i heile planområdet. 2. Tatt til følgje. 3. Ikkje tatt til følgje. Pga. at planområdet ligg i tidvis bratt	Stiller seg bak forslagsstillar sine kommentarar.

for hentestadar for dunkane. 2. Ved fellesløysingar må behaldarar som gjev same volum per hushald veljast. 3. Det bør vurderast moglegheit for nedgravne avfallsløysingar. 4. Tilkomstvegar til hentestadar må ha tilstrekkeleg breidde og tole tilstrekkeleg akseltrykk slik at renovasjonsbilen kan nytta dei. 5. Hentestadane bør liggja i eit område som er plant, og renovasjonsbilen må kunne 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). 6. Leikeplass og liknande bør ikkje liggja i nærleiken av hentestadane. Tilkomstvegar og snuplassar bør ha fast toppdekke, og verte brøyta når det er snø og is.	terreng ligg bustadområda litt spreidd og det vil såleis vere behov for mange henteplassar for buss. Det vil såleis vere mest hensiktsmessig å nytte tradisjonelle busspann/busscontainere og ikkje nedgraven løysing. 4. Tatt til følgje. Tilkomstvegar og hentestadar er tilstrekkeleg utforma. 5. Tatt til følgje. Henteareala ligg forhaldsvis plant og det er lagt til rette for snuareal ved desse også. 6. Delvis teke til følgje. Ein har forsøkt så godt det let seg gjere å leggje areal for hentestadar i avstand frå leikeplass.	
Bergen Hamn Datert 16.08.19 1. Plankartet viser ikkje konkrete tiltak i sjø. Bergen hamn kan ikkje sjå at deira interesser kjem i konflikt med planforslaget	1. Planforslaget omfattar ikkje sjøareal og vil difor ikkje få konsekvensar for Bergen hamn sine ansvarsområde.	Stiller seg bak forslagsstillar sin kommentar.
Fylkesmannen i Vestland Datert 18.09.19 1. Fylkesmannen samordnar varsel om motsegn og har mottatt motsegn frå Statens vegvesen som meiner at planen strir mot trafikktryggleik. Motsegn er knytt til rekkefølgjekrav § 2.11 punkt nr. 8 om byggetrinn 1. 2. Statens vegvesen krev at rekkefølgjekravet om trygt tilbod for mjuke trafikantar langs fv. 244 og utbetring av kryss mellom fv. 564 og fv. 245 skal gjelde frå første nye	1. Tatt til følgje. Sjå svar til uttale nr. 1 2. Tatt til følgje. 3. Tatt til følgje. Støyrapport er utarbeidd og ligg ved. 4. Tatt til følgje. Naust er no tatt ut av planframlegget. 5. Tatt til følgje. Føresegna er no retta opp meir i samsvar med KDP Meland.	Forslagsstillar viser til svar til Staten Vegvesen sin uttale. Stiller seg bak forslagsstillar sine kommentarar.

bustad i planområdet. Dette er i samsvar med krav i kommuneplanens arealdel. Vidare krev vi at ordlyden i rekkefølgekravet vert endra frå byggjeløyve til igangsetjing av tiltak i bustadområda. 3. Det saknast ei fagleg støyvurdering. 4. Planen legg opp til fire naust i eit bratt terreng og vurdering av plassering og konsekvensar saknast. 5. Universell utforming er for lite omtalt og det er noko uklårt kva som ligg i formuleringa 50 % trinnfri tilkomst.		
--	--	--

Motsegnspunkt:

Statens vegvesen varsla motsegn i sin merknad 22.07.2019, vidare hadde Fylkesmannen i Vestland (No Statsforvaltaren i Vestland) nokon dialogpunkt. Det vart halde eit dialogmøte 30.08.2019, der Statens vegvesen, Statsforvaltaren i Vestland og Meland kommune (no Alver kommune) var til stades.

I dialogmøtet fann ein ikkje ei løysing på alle punkt, og detaljreguleringsplanen for Fossesjøen fekk motsegn frå Statens vegvesen, angåande trafikktryggleik, og spesielt krav om at rekkjefølgjekravet om trygt tilbod for mjuke trafikantar langs fv. 244 (No fv. 5380) og utbetring av kryss mellom fv. 564 og fv. 245 (no fv. 5310) skal gjelde frå første nye bustad i planområdet.

Vidare vert det semje om at det i planen må arbeidast vidare med vurdering av landskap og strandsoneverdiar ved plassering av naust, og at Statsforvaltaren fekk utsett medverknad til dei fekk sjå endringar i planen.

Problematikk angåande støy og universell utforming vart løyst i dialogmøtet.

Ein tok inn naudsynte rekkjefølgjekrav for å sikre trafikktryggleik. Føresegner angåande universell utforming og støy vart reviderte i tråd med tilbakemeldingar. Formål for naust vart tatt ut av planen.

25.02.2021 vart revidert planmaterieell sendt til Statens vegvesen, Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune for uttale angåande merknadar og motsegn. Revidert planmaterieell tok hand om merknadar og motsegn. Statens vegvesen trakk sitt motsegn, og Statsforvaltaren i Vestland hadde ingen fleire merknadar til planen.

Barn og unges interesser

Leikeareal er planlagt i tråd med KDP-M sine føresegnar. Det er satt av 7 lokalitetar for leik og samvær, og vidare sikra opparbeiding av fleire i planen sine føresegn. Desse skal opparbeidast innafor område avsett til bustad. Ved plasseringa av leikeareala er det tatt omsyn til m.a. avstand- og solkrav. Leikeareala vil vere av ulik kvalitet, og gje utfordringar for born i ulik alder. Planområdet har større område med naturføremål, og grensar vidare til naturområde i nord og vest. Planen gjev born og unge moglegheit til å vekse opp i eit aktivt utandørs miljø med tett kontakt til natur.

Folkehelse

Fossesjøen skal vere eit bustadområde som er inkluderande for alle menneske uavhengig av livssituasjon. Planen sikra blant anna denne intensjonen med krav til at 50% av nye bueiningar vert utforma som tilgjengelege bueiningar. Vidare skal trafikkområde og leikeplassar vere utforma slik at alle skal kunne nytte dei på ein likestilt måte så lang råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel. Planen sikrar opparbeiding av eit godt nettverk med fortau. Vidare er det sikra ulike stiar som kan nyttast som snarvegar. Planen grensar til eit tuområde, der ein kan gå til Fageråsen, Krossfjellet og Nordnipa.

Naturmangfald

Landskapet som vert råka av planen består hovudsakleg av bar- og lauvskog. Eit område består av myr, og eit mindre areal i det sørvestre hjørnet er registrert som overflatedyrka jord. Det er ikkje registrert nokon særskilde eller viktige økosystem og naturtypar innanfor planområdet. Planen vil føre til inngrep i landskapet ved opparbeiding av veg og bustader. Det er ikkje registrert viktige økosystem, naturtypar og artar i området. Viser til kapittel 9.9 i planskildringa.

Ut frå ei samla vurdering av naturmangfaldet etter §§ 8-12 i naturmangfaldslova, viser forslagsstillar til at ein ikkje kan sjå at planforslaget vil ha vesentleg verknad for naturmangfaldet i området. Til tross for at det vil bli gjort ein del terrenginngrep, har ein likevel prøvd å ivareta naturmangfaldet ved at det er satt av store areal til naturformål. Kommunedirektøren vurderer at naturverdiar innanfor og i nærleiken av planområde er tilfredsstillande sikra i plan.

Kulturminne

Det er satt av tre omsynssoner for bevaring kulturmiljø (H570). H570_1 dekkjer eit kulturmiljø som består av eit tun og SEFRAK-bygningar. Det er i føresegna sikra at det ikkje er tillatt å setje i gong tiltak som kan skade, øydeleggje eller utilbørleg skjemme kulturmiljøet.

H570_2 og H570_3 er soner som sikrar at eit steingjerde og ei ruin av ei eldre løe skal bevarast.

Økonomi

Planforslaget krev opparbeiding av VA-anlegg som er tenkt overtatt av kommunen når dette er ferdigstilt. Kommunen vil få kostnader knytt til drift og vedlikehald av offentleg VA-nett.

Planforslaget legg til rette for utbetring av o_SKV03, samt opparbeiding av o_SKV01. Dette er veganlegg som er tenkt overtatt av kommunen, og kommunen vil få kostnader knytt til drift og vedlikehald av veganlegg, inkludert veglys.

Konklusjon

Vi sluttar oss til hovudformålet bustad og det planfaglege grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderast å være tilfredsstillande og anbefalast vedtatt.

Vedlegg i saken:

25.04.2022	1. Plankart_Fossesjøen_06.04.2022_A1	1723189
25.04.2022	2. Planføresegner_Fossesjøen_12.04.22	1723190
25.04.2022	3. Planskildring Fossesjøen_2022	1723191
25.04.2022	4. 2D illustrasjonsplan_Fossesjøen_06.04.2022	1723192
12.04.2022	5. Snitt_Fossesjøen_12.02.2019_A2	1723193
25.04.2022	6. Fotomontasje_3Dillustrasjoner_SolSkygge	1723194
12.04.2022	7. Landskapsanalyse_Fossesjøen_21.12.2018	1723195
12.04.2022	8. Skredfarevurdering_Fossesjøen_datert 18.01.18, sist revidert 19.11.2018	1723196
12.04.2022	9. Eksternstøyvurdering_Fossesjøen_23.11.2018	1723197

12.04.2022	10. Vurdering av endring i støynivå på grunn av økt trafikk_Fossesjøen_08.12.2020	1723198
25.04.2022	11. VA-rammeplan Fossesjøen Meland_Notat_Rev C	1723199
25.04.2022	12. VA-rammeplan_70325 V731.10.001_Rev C	1723200
25.04.2022	13. VA-rammeplan_70325 V731.10.002	1723201
25.04.2022	14. VA-rammeplan_70325 V731.10.003_Rev A	1723202
25.04.2022	15. Merknadar samanstill	1723203
25.04.2022	16. Merknadsskjema offentlig ettersyn Fossesjøen_5.04.22	1723204
12.04.2022	17. Merknadskart offentlig ettersyn Fossesjøen	1723205
25.04.2022	18. Trekking av motsegn for detaljregulering for Fossesjøen_Samanstill	1723206
12.04.2022	19. Saksframlegg 1. gongs handsaming - Reguleringsplan for Fossesjøen	1723207