

**MERKNADSSKJEMA - FORSLAGSSTILLERS KOMMENTARAR TIL MERKNADER OG INNSPEL -
REGULERINGSPLAN – OFFENTLEG ETTERSYN**

Plannavn	Stølshaugane
Arealplan-ID	1263-2013 02
Saksnummer	
Utarbeidet av	Arkoconsult AS
Datert/Revidert	09.03.2016

Avsendar	Hovedpunkt i merknad / uttale	Forslagsstillers kommentar
1 HFK, regionalavd. planseksjon, 02.02.2016	<u>Planfagleg</u> Planen legg opp til at ca.7 daa LNF areal vert omgjort til bustad og HFK, (Hordaland fylkeskommune) er generelt kritisk til planar i strid med kommuneplan, men ser seg nøgd med dei vurderingane som ligg føre i reguleringsplanen. <u>Areal og transport, senterutvikling</u> Det er positivt at reguleringsplanen sikrar trafikkssikker tilkomst for mjuke trafikantar mot kollektivhaldeplassen, men vi gjer merksam på at haldeplassen har eit avgrensa kollektivtilbod. Planen kunne med fordel skildra korleis utbygginga stor opp under ei god utvikling av nærsenteret på Alversund. <u>Barn og unges interesser</u> Planen sikrar tilstrekkeleg areal for barn og unge, og at desse vert opparbeida. Det er positivt at det er teke omsyn til universell utforming. Vi ber om at dette vet følgt opp i det vidare arbeidet. <u>Landskap</u> Omsynet til arkitektur, estetikk og kvalitet vert tilstrekkeleg sikra gjennom føresegnene. Vi minner om at bevaring av tre og anna vegetasjon kan tilføre nærområde bukvalitet og karakter. Vi ber om at det vert teke omsyn til eksisterande vegetasjon og terreng i det vidare planarbeidet. <u>Kulturminne og kulturmiljø</u> Hordaland fylkeskommune har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i planområdet. I samband med varsel om oppstart varsla HFK kulturhistorisk synfaring og denne vart utført 26.05.2015. Det vart ikkje påvist automatisk freda kulturminne innanfor planområdet. Potensialet for nye funn vart vurdert lågt, og dei finn det ikkje	Innspele teke til orientering.

	naudsynt å gjera ytterlegare registreringar i området. Det er ei rekkje nyare tids kulturminne i form av steingardar og eit eldre vegfar heilt sør i området og dei ber om at det så langt som råd vert teke omsyn til desse ved opparbeiding av feltet. Elles gjer dei 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 Hordaland fylkeskommune, og arbeid stansast til funnet er vurdert. <u>Konklusjon</u> Hordaland fylkeskommune har ingen vesentlige merknader til planforslaget. Vi ber om at det vidare planarbeidet har omsyn til areal og transport, barn og unge sine interesser, landskap, kulturminne og kulturmiljø.	
2 Fylkesmannen 29.01.2016	FM, (Fylkesmannen) var i si uttale til oppstart kritisk til at det meste av planområdet ikkje er sett av til bustadformål i overordna plan, og at mykje av LNF-området som er tatt inn i planområdet er dyrka mark og ligg innafor kjerneområde landbruk. I planforslaget er det meste av utbygginga innafor bustadføremålet i arealdelen av kommuneplanen, men framleis ligg sju daa i LNFområdet. Konsekvensane av dette vert vurdert å vere middels negativ for landbruket og FM er kritisk til nedbygging av landbruksareal, og hadde helst sett at utbyggingsområda i reguleringsplanen held seg innafor areal sett av til bustad i kommuneplanen. Det meste av utbyggingsområde som er LNF-område i arealdelen av kommuneplanen er svært kupert, og det er i hovudsak vegen som vil ligge på mindre kupert jordbruksland. I denne saka ser vi at det kan vere fornuftig å plassere tilkomstvegen i dette område, sidan det vil vere naudsynt med store terrenginngrep med andre løysningar. Fylkesmannen har elles ingen vesentlege merknader til planforslaget.	Innspel teke til orientering.
3 NGIR 18.12.2015	Gjer merksam på at det er viktig at det vert sett av areal til 2 søppeldunkar pr. husstand til levering av avfall kvar veke, samt at tilkomstvegen og snuplass har fast toppdekke, tilstrekkeleg breidde og og tåler tilstrekkeleg akseltrykk. Hentestaden bør òg liggja i plant område og ha plass nok til at renovasjons-bilen kan snu ved hentestaden. Alternativt ha gjennomkøyring. Leikeplass og likn. bør ikkje liggje i nærleiken av hentestaden.	Det er sett av to hentestader for søppel og ingen av dei ligg i nærleiken av leikeplassar i planområdet. Alt vegareal i planområdet skal opparbeidast og tilkomstveg f_KV03 skal ha fast toppdekke og er vist med breidde 4,75 m. Intern veg f_KV04 kan nyttast som snuplass.

4 Statens vegvesen 13.01.2016	Det vert lagt opp til totalt 29 nye bustadeiningar av ulik storleik og det er innregulert fortau og oppjustert kryss mellom o_KV01 (fylkesveg 404) og o-KV02 Erstadvegen i samsvar med handbok N100 (tidlegare 017). Det er ein føresetnad at tiltak på vegnettet som er vist i reguleringsplanen vert utbygd som del av utbygging av bustadområdet. Eksisterande fortau langs fylkesveg 404 går forbi krysset med Erstadvegen og det er difor ikkje aktuelt med eit rekkjefølgjevilkår om etablering av fortau langs fylkesveg 404 slik det er aktuelt for nye utbyggingsområder lenger nord langs fylkesvegen der det manglar tiltak for mjuke trafikantar. Dei gjer merksam på at det skal utarbeidast tekniske planar for trafikktiltak i og nær opptil fylkesveg 404. Desse planane skal vere godkjent av Statens vegvesen før reguleringsplanframlegget kan godkjennast. Før arbeid på og nær fylkesveg 404 kan gjennomførast må det underskrivast ein gjennomføringsavtale med Statens vegvesen med grunnlag i byggeplan for tiltaket. Vidare må det utarbeidast ein skilt- og sikringsplan for arbeidet på og nær opptil fylkesveg 404 som og skal godkjennast av Statens vegvesen. Dei ber om at desse krava vert innarbeidd i reguleringsføresegnene til reguleringsplanen. Ut over dette har vi ikkje vesentlege merknader til planframlegget.	§§ 2.1.1 og 2.1.2 sikrar at vegnettet m/fortau innan planområde vert opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til nye bustder i planområdet. Det skal utarbeidast tekniske planar for trafikktiltak i og nær opptil fylkesveg 404. Desse planane skal vere godkjent av Statens vegvesen før reguleringsplanframlegget kan godkjennast. Det er lagt til 2 nye pkt i rekkjefølgjeføresegnene; <i>Før arbeid på og nær fylkesveg 404 kan gjennomførast skal det underskrivast ein gjennomføringsavtale med Statens vegvesen med grunnlag i byggeplan for tiltaket.</i> <i>Før arbeid på og nær fylkesveg 404 kan gjennomførast skal det òg utarbeidast skilt- og sikringsplan som skal godkjennast av Statens vegvesen.</i>
5 Hans Olav Evensen 24.01.2016	Ber om at gang og sykkelveg vert bygd før det byggjast i reg.område, samt at det innførast rekkjefølgjekrav om gang og sykkelveg, slik at en kan bygge vidare senere i området uten hindringer og forsinkelser. Gjør ting i rett rekkefølge, tenk mange år frem, ved god planlegging så går det lettere for neste generasjon utbyggere, privatpersoner. Forutsigbarhet er viktig for alle.	Fortau langs fylkesvegen eksisterar allereie langs planområdet og forbi kryss/avkøyring til planområdet. Elles ligg det inne rekkjefølgjekrav om fortau i planområdet før det vert gjeve bruksløyve til nye bustader innan planområdet.
6 Bente Kvamme, m.fl. 04.02.2016	Som grunneigarar og naboar har dei følgjande innvendingar mot planprogram og reguleringsføresegner: 1) Feltet må realiserast innanfor godkjent reguleringsplan (Arealdelen – Kommuneplanen). Den føreslegne utvidinga mot aust med ca 7 daa frå LNF-område må såleis ikkje godkjennast, og må takast ut or planen. Ein kommuneplan misser totalt sin verdi dersom det er slik at ein utbyggjar rimeleg enkelt kan få utvide eit felt av påstått tekniske og/eller openberre økonomiske omsyn. Andre enkeltpersonar i det same området har tidlegare møtt store vanskar med langt mindre omfattande tiltak innanfor LNF-området, og me må kunne forvente at regelverket vert handheva like seriøst overfor ein profesjonell aktør.	1) Arealdelen til kommuneplan er ein overordna plan og ein har i detaljreguleringa for Stølshaugane gjort ein vurdering av det LNF-området som er regulert til veg- og bustadføre mål. Planframlegget er difor utarbeida med bakgrunn i nemnde vurdering med konsekvensutgreiing for LNF-område (ein har bl.a. av omsyn til terreng lagt tilkomstveg inn på eit mindre kupert LNF-område som er vurdert til å ha noko lågare verdi som landbruksområde). Konsulent og tiltakshavar kan elles ikkje svare for kva vanskar andre enkeltpersonar i områda rundt har møtt i høve til tiltak, men noko av føremålet med ein detaljregulering er det å fastsetje meir i detalj korleis eit område skal nyttast og detaljreguleringa kan òg

2) Slik forslaget no framstår er det ikkje i tråd med den byggeskikken som er i området. Dei føreslegne 2- og 4-mannsbustadene vil bryte totalt med all annan bygningsmasse, byggeskikk og estetikk, og feltet framstår dermed som eit kva som helst anna urbant bustadfelt. Me krev at desse løysingane uansett vert avviste.

3) Veg inn i feltet kan realiserast med avkjørsle frå FV 404 i området like sør for BE 15 og vidare inn i feltet vest og sør, før den svingar nord til BE 1 – BE10 langs føreslegen trase. Løysinga vil gje langt mindre omfattande terrenginngrep, og kan såleis realiserast til ein mindre kostnad.

4) Dersom vegutløysinga til eit bustadfelt likevel vert lagt tilsvarende det som er vist i planen, må det sikrast minst to kjørefelt, fortau og veglys. Når me ikkje hadde innvendingar mot feltet slik det går fram av arealdelen av kommuneplanen slik den låg føre ved sist revisjon, skuldast det særleg desse omsyna:

- Nokre av oss prøver framleis å drive landbruksverksemd, basert hovudsakleg på å kunne nytte dei ressursane som er lokalt tilgjengelege. Me er difor vare for anna varig bandleggjing som reduserer tilgjengeleg areal, gjer det vanskeleg å utnytte aktuelt areal fleksibelt og rasjonelt, eller legg grobotn for interessekonflikter.
- Jordvern er ei nasjonalt prioritert oppgåve, og den kan berre utøvast og praktiserast lokalt.
- Nokre naboar med ekstensiv drift har i løpet av dei siste par åra avslutta si eiga drift, og har tilbydd andre naboar å disponere deira areal til landbruksføremål. Me er såleis alle interesserte i at LNF-området vert drive og halde i hevd så godt råd er.
- Behovet for bustader er aktuelt også for folk som har ei tilknytning til grenda. Difor meiner me det kan vere ei rett utvikling å etablere mindre, godt tilpassa bustadfelt i ei grend, m.a. ut frå ønsket om levande grender. Det arealet som i kommunedelplanen sett av til bustader her, legg opp til å ta noko LNF-område, men det arealet har kun vore brukt nærast som utmarksbeite, og let seg vanskeleg nytta til annan produksjon. Me har difor tenkt at det kan vere eit godt tiltak for å utvikle området ut frå slike omsyn. Liknande løysingar er m.a. føreslegne og utgreidde v/Fylkesmannen si landbruksavdeling, og det er vist til døme på gode tiltak som er gjennomførde andre stader (m.a. "Biletspel" – 2004). Det nye framlegget som no ligg føre, samsvarar ikkje med slik praksis eller tilnærmingmåte. Tvert imot vil det vere ei varig forringing av området, både med omsyn til næring, kultur, natur og miljø.

vere eit naudsynt rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging.

2) Det er i planframlegget lagt opp til både einebustader og fleirmannsbustader for å eit variert og levande bumiljø og med kort avstand til Alversund er det meint at planen såleis skal kunne bidra med ei god utvikling av nærsenteret på Alversund. Det er også bygd tomannsbustader på Fosse, ca 2 km lenger nord langs Skarsvegen.

3) Tilkomstveg inn sør for BE15 har vore vurdert som tilkomst for ein del av feltet, men vart teke ut bl.a. grunna bratt og vanskeleg terrengmessige tilhøve. Ein tilkomst vidare inn i feltet ville òg gjeve store terrenginngrep.

4) Ein har i planframlegget vurdert kva auke av trafikk planframlegget vil generere opp mot det vegareal som vurderast som naudsynt for bustadfeltet. Ein to-feltsveg gjev ikkje automatisk sikrare trafikktilhøve (kan gje høgare fart) og bredde på vegen er bestemt i samråd i kommunen.

Gjer elles merksam på at det meste av LNF-området i KPA innan planområdet er behaldt som LNF-område i planframlegget, samstundes som også deler av det meir kuperte bustadområdet i KPA har fått føremål grøntareal.

	Me er ikkje alle eigar for ein direkte berørt naboeigedom, men er brukar av dei areala og den infrastrukturen som både direkte og indirekte grensar opp til bustadfeltet. Me reknar difor med at dei grunngevingane me viser til vert teke omsyn til, slik at innvendingane våre til utvidinga og disposisjonane i den føreslegne planen vert tekne til følgje.	
--	--	--