



MERKNADSSKJEMA

FORSLAGSSTILLAR SINE KOMMENTARAR TIL INNKOMNE MERKNADER OG UTTALAR – OFFENTLEG ETTERSYN

Plannamn: Meland kommune, Øvre Holsbergstien, gnr. 10 bnr. 50 m. fl.

PlanID: 1256_20140001

Dato / revisjonsdato: 17.3.2017

Avsendar	Hovudpunkt i merknaden	Forslagsstillar sin kommentar	Eventuelle forslag til endringar i planen
Private merknader			
Holsbergstien velforening v/Bjørn Kvalheim Datert 20.1.2017	<ol style="list-style-type: none">1. Utkjøring av masser vil føre til stor belastning for bustadmiljøet på Holsbergstien. Transporten vil føre til mye støy og støv.2. Utbygger må ferdigstille fortauet til enden av eksisterande bustader øvst i Holsbergstien før løyve til igangsetting.3. Generelle sikringstiltak med omsyn til at Holsbergstien er skuleveg til Vestbygd skule.4. Driften av prosjektet bør halde seg innanfor normal arbeidstid.5. Jevnleg spyling/reinhald av felles kommunal veg i anleggsperioden.	<ol style="list-style-type: none">1. Tatt til følge. Korrigert grov masseberekning av 23.11.2016 viser vesentleg redusert masseoverskot. Endeleg massebalanse vil bli fastlagt ved detaljprosjekteringa. Endra formulering ang. massebalanse i § 2.4. pkt. 8 samt nytt rekkjefølgjekrav ang plan for handtering av masser og anleggstrafikk før igangsettingstillatelse. Anleggstransporten vil etter dette bli redusert til eit forventa nivå i utbyggingsfasen, men det er sett krav til plan for handtering av anleggstrafikk før igangsetting.2. Tatt til følge. Ny § 2.3 pkt. 8 om at kjøyreveg o_SKV med fortau må vere ferdig opparbeida fram til f_SV4 før det kan gjevast igangsettingsløyve for utbyggingsområda.3. Ny § 2.3 pkt. 14. med krav til plan for handtering av masser og anleggstrafikk før igangsetting.	<ul style="list-style-type: none">• § 2.4 pk.8 - endra formulering ang. massebalanse og mellomlagring av masser.• § 2.3 pkt. 14- ny føresegn ang krav om plan for handtering av masser og anleggstrafikk• § 2.3 pkt. 8 – ny føresegn ang opparbeiding av veg, o_SKV med fortau til f_SV4.



<p>Jan Morten Dale Holsbergstien 84 5918 Frekhaug</p> <p>Gnr./bnr. 10/217</p> <p>23.1.2017</p>	<ol style="list-style-type: none">1. Støytiltak i anleggsperioden og trafikkstøytiltak i ettertid?2. Varighet på anleggsperiode3. Dagleg arbeidstid vert halde innanfor daglege normer for tettbygde strøk?4. Vil vei til eigedom bli riggområde/parkering av anleggsmaskiner m.m.5. Skeptisk til overvann på eigedomen når vegetasjon blir erstattet med harde flater og i bratt terreng.6. Skeptisk til at fjellrygg i tomtegrense blir fjernet grunna trafikkstøy, innsyn og ristningar ved sprengning.7. Forventar ristningsmålarar på bygningane før sprengingsarbeid startar.8. Vil soltilhøve verte forverra på grunn av høge bygg og murar bak eigedomen? Dagens soltilhøve haust og vinter er dårleg i utgangspunktet. Reagerer på murer på opptil 9 meter i sentrale delar av området.9. Utbygginga vil kome svært nært og medføre store ulemper. Håper alle involverte partar viser respekt og allmenn omsyn.	<p>4. og 5. Jf. pkt. 3</p> <ol style="list-style-type: none">1. Desse forholda vil vidareførast i utbyggaren sine planar for gjennomføringa.2. Jf. Pkt. 13. Jf. Pkt 14. § 2.3 pkt. 145. Ivareteke i VA-rammeplanen samt endra innhald i § 2.4 pkt. 9 ang særleg fokus på sikring av overvatn.6. Jf. Pkt. 1 og vil bli avklart i samband med detaljprosjektering.7. Jf. Pkt. 18. Sol-skugge analyse viser at utbygginga ikkje har vesentlege konsekvensar i mars kl 12, men at det elles er gode soltilhøve.9. Området er sett av til bustadføremål i gjeldande plan, Holmemarka Aust med planID 20031029 og vedteke 29.10.2003. Eksisterande naboar må leggja til grunn at området vert utbygd.	<ul style="list-style-type: none">• § 2.3 pkt. 14 – ny ang. plan for handtering av masser, anleggstrafikk og riggområde.• § 2.4 pkt. 8- endra innhald ang. massebalanse, mellomlagring av masser og riggområde.• § 2.4 pkt. 9- endra innhald ang overvatn.
<p>Offentlege uttaler</p>			
<p>NGIR</p>	<ol style="list-style-type: none">1. Kvar hushald har rett til å stille fram	<ol style="list-style-type: none">1. Tatt til orientering	



Datert: 29.12.2016	<p>opptil to dunkar til levering av avfall kvar veke.</p> <ol style="list-style-type: none">2. Viktig at det vert sett av tilstrekkeleg areal for hentestad.3. Det bør vurderast moglegheit for nedgravde avfallsløysingar. Ved fellesløysingar må same volum pr. hushald som ein dunk veljast.4. Tilkomstvegen må ha tilstrekkeleg breidde og tåle tilstrekkeleg akseltrykk til renovasjonsbilen.5. Hentestaden bør vera plant og det bør vera snumoglegheit ved hentestaden. Alternativt må ein ha gjennomkøyringsveg. Leikeplass bør ikkje liggja i nærleiken.	<ol style="list-style-type: none">2. Dette er teke til følgje i planforslaget3. Viser til uttale frå NGIR 8.9.2014. Denne er lagt til grunn i planforslaget. Det er i planforslaget lagt inn nok plass til avfallsdunkar eller nedgravd løysing.4. Dette er teke til følgje i planforslaget5. Dette er teke til følgje i planforslaget	
NVE Datert: 30.12.2016	<ol style="list-style-type: none">1. Har ingen merknader til planframlegget	<ol style="list-style-type: none">1. Tas til orientering	
Statens vegvesen Datert: 18.01.2017	<ol style="list-style-type: none">1. Sikring av barn og unge er løyst godt ved bilfrie tun, snarvegar og fortau.2. Rår til at fortauet langs felles veg vert vidareført langs heile vegen. Vegen er smal og bratt og det kan oppstå farlege situasjonar.3. Rår til å ha fokus på å trygge tilhøva på tilkomstvegane gjennom eksisterande bustadområde i anleggsfasen.	<ol style="list-style-type: none">1. Tatt til orientering.2. Tatt til følgje ved at det er lagt inn møteplass på veg f_SV6 ved sving. Valet med møteplass er med grunnlag i minst mogleg terrenginngrep samtidig som det er gode siktilhøve.3. Tatt til følgje	
Fylkesmannen i Hordaland v/Jan Vidar Voster Datert: 14.12.2016	<ol style="list-style-type: none">1. Uheldig med så høge skjeringar og er ikkje i samsvar med pbl. §3-1, bokstav b. Inngrep bør minimaliserast.	<ol style="list-style-type: none">1. Viser til at området er regulert til bustadføre mål i gjeldande reguleringsplan for Holmemarka Aust, PlanID 20031029 og vedteke 29.10.2003. I planforslaget er	



	<ol style="list-style-type: none">2. Leiekareala er uheldig plassert og burde vore løyst på anna måte helst på naturtomter.3. Ber kommunen vurdere behovet for ei så stor utbygging i denne delen av kommunen. Talet på einingar vil føre til auke av biltrafikken og er difor ikkje i tråd med statlig planretningsline for samordna bustad-, areal og transportplanlegging.4. Jamfør klimaforliket er det mål om at veksten i persontransporten i storbyområda skal takast med kollektivtransport.	<p>det søkt optimale løysingar i høve til landskap/terrenginngrep.</p> <ol style="list-style-type: none">2. I planforslaget er det søkt optimale løysingar i høve til landskap/terrenginngrep. Viser til § 3.1 pkt. 43. Viser til at området er regulert til bustadføremål i gjeldande reguleringsplan for Holmemarka Aust, PlanID 20031029 og vedteke 29.10.2003.4. Viser til at området er regulert til bustadføremål i gjeldande reguleringsplan for Holmemarka Aust, PlanID 20031029 og vedteke 29.10.2003.	
<p>Meland ungdomsråd 19.1.2017</p>	<ol style="list-style-type: none">1. Positive til utbygging i kommunen og meiner det er positivt at det er teke omsyn til låg-inntekts bustader.2. Stiller spørsmål til om vegen mellom Dale og Holme er eigna og har nok kapasitet til ei så stor auke trafikk.	<ol style="list-style-type: none">1. Tatt til orientering2. Viser til Statens vegvesen si uttale. Anlegg av gang- og sykkelveg mellom Dale og Holme er ein del av Nordhordalandspakken.	
<p>Rådet for menneske med nedsett funksjonsevne 25.1.2017</p>	<ol style="list-style-type: none">1. Rådet er bekymra for bygging i så bratt terreng. Dette vil hindre høve for universell utforming mellom bustadane.2. Krava i TEK10 seier at bustader skal vere universelt utforma og ved å bygge bustader som ikkje er tilgjengeleg for alle vil det hindre besøksstandard.	<ol style="list-style-type: none">1. Viser til at området er regulert til bustadføremål i gjeldande reguleringsplan for Holmemarka Aust, planID 20031029 og vedteke 29.10.2003. Deler av områda får universell utforming mellom seg, særleg BBB1a, BBB1b, BKS2, BBB3 og BBB4.2. Planforslaget tilfredsstillar gjeldande forskrift etter pbl. Dei fleste bustadane i planområdet har universell tilkomst, og sidan det er spesielt mange i området ved gatetunet vert det i denne omgang ikkje	



<p>Eldrerådet 9.2.2017</p>	<p>1. Dei mjuke trafikantane må skjermast i anleggsperioden. Problem når store lastebilar køyrer i eit etablert buområde.</p>	<p>lagt opp til heis i Hus5. 1. Korrigert grov masseberekning av 23.11.2016 viser vesentlege reduserte anbragte massar. Anleggstransporten vil etter dette bli redusert til eit forventa nivå i utbyggingsfasen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • § 2.3 pkt. 14 – ny ang. plan for handtering av masser, anleggstrafikk og riggområde. 								
<p>Utval for drift og utvikling/saksutgreiing</p>	<p>UDU - 84/2016 VEDTAK: <i>Utval for drift og utvikling ber om at det fram mot 2. gongs behandling av planforslaget vert sett nærare på følgjande forhold ved planen:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Det må gjerast nærare greie for korleis best mogleg massebalanse skal kunne oppnåast innafor planområdet jf. føresegnene § 2.4 pkt. 8. Vidare må det gjerast ei vurdering på korleis eit eventuelt masseoverskot/-underskot skal handterast slik at det fører til minst mogleg ulempe for lokalmiljøet.</i> 2. <i>Det vert tilrådd å vurdere endra plassering/løysing av sandleikeklassen sørvest for hus 3, som gjer denne tilgjengeleg utan trappeløysing.</i> 3. <i>Det vert tilrådd å vurdere endra plassering av sandleikeplassar for hus 6, 7 og 8 (BKS5 og BKS6).</i> 4. <i>Det må sikrast og gjerast</i> 	<p>1. Viser til korrigert grov masseberekning av e-post sendt kommunen 23.11.2016. Denne viser vesentleg reduserte masser slik at det i staden vert masseunderskot, sjå oppdatert tabell under. Ved meir detaljert masseberekning og ved bruk av massane internt er det truleg mogleg å nærma seg massebalanse, men dette vert endeleg fastlagt ved detaljprosjekteringa. Ny § 2.3 pkt. 14 med krav om plan for handtering av massar og anleggstrafikk. § 2.4 pkt. 8 er endra ang. massebalanse, masselagring og riggområde.</p> <table border="1" data-bbox="1173 1050 1702 1465"> <thead> <tr> <th>Type masse</th> <th>Massar i m³</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Uttak/inngrep i terreng/skjeringar</td> <td>21 420 m³</td> </tr> <tr> <td>Lausmassedekke(ca. 0,5 m x 21420 m²)</td> <td>-10360 m³</td> </tr> <tr> <td>Massar brukt til</td> <td>-2684 m³</td> </tr> </tbody> </table>	Type masse	Massar i m ³	Uttak/inngrep i terreng/skjeringar	21 420 m ³	Lausmassedekke(ca. 0,5 m x 21420 m ²)	-10360 m ³	Massar brukt til	-2684 m ³	<ul style="list-style-type: none"> • § 2.4 pk.8 - endra formulering ang. massebalanse og mellomlagring av masser. • § 2.3 pkt. 14- ny føresegn ang krav om plan for handtering av masser og anleggstrafikk • § 2.3 pkt. 8 – ny føresegn ang opparbeiding av veg, o_SKV med fortau til f_SV4. • § 2.3 pkt. 2, nytt andre ledd med krav om utbyggingsavtale som sikrar at Meland kommune kan kjøpe ein viss del av bustadane, jf. pbl. § 17-3. • Plankart og illustrasjonsplan er endra slik at leikeplass for Hus 3 er lagt i same nivå som gatetunet. f_SGG2 får difor endra plassering. f_SV6 er utvida med møteplass. Snitt 3 i ill.planen er endra som følgje av justeringane.
Type masse	Massar i m ³										
Uttak/inngrep i terreng/skjeringar	21 420 m ³										
Lausmassedekke(ca. 0,5 m x 21420 m ²)	-10360 m ³										
Massar brukt til	-2684 m ³										



greie for at bilar kan passere kvarandre på møteplassar langs vegen, og at det er tilstrekkeleg sikt mellom møteplassane.

5. Det vert tilrådd å leggje til rette for ein snarveg mellom hus 1 og hus 2.
6. Det er behov for å integrere lavinntektshushaldningar i nye bustadprosjekt. Dette kan f.eks. gjerast ved å nytte plan- og bygningslovas paragraf 17 med sikte på å kunne inngå utbyggingsavtale som sikrer at ein viss del av bustadane til lavinntektshushaldningar. Fram til 2.gang behandling vurderer det med å: 1. Vurdere å inngå utbyggingsavtale som sikrer at ein viss del av bustadane til lavinntektshushaldningar, med heimel i Pbl. Paragraf 17."

yllingar	
Tilbakefylling bygningar, parkeringsplassar, carport m.m.	-9570 m ³
Totalt	-1194 m³

2. Punktet vert tatt til følgje og det er sett på endring av sandleikeplassen sørvest for Hus 3. Sandleikeplassen vert lagt med tilkomst på same nivå som inngangsparti for bustadane i Hus3. Gangveg f_SGG2 vert flytta slik at den tar opp terrengspranget frå f_SV5 til f_SGT, langs f_SV5. Løysinga fører til endring i plankart og illustrasjonsplan.
3. Landskap- og terrengformene i området gjer at sandleikeplassen og resten av leikeområdet f_BLK4 tilhøyrande Hus 6, 7 og 8 er lagt på den mest sentrale plassen. I tillegg er det mogleg for hus 6 å nytte f_BLK3, som ligg innanfor 50 m avstand. I føresegnene er f_BLK3 felles for bl.a. BKS5. To av einingane i Hus 8 mot aust får meir enn 50 m, men elles er alle innanfor 50 m avstand til sandleikeplass. f_BLK3 er framleis felles for BKS5 i føresegnene. Dette og tilhøvet mellom f_BLK3/ f_BLK4 og

Utnytting av område BKS2 er endra frå 90 % BRA til 95 % BRA grunna endring av arealet innanfor BKS2.

- Planomtale er oppdatert med nye tal for nokre av områda og ny utnytting for område BKS2. I tillegg er leikeområda og vegframføring betre skildra.



		<p>BKS5/BKS6 er i tillegg skildra i planomtalen. Dei to einingane i Hus8 har moglegheit for sandleikeplass ved inngang til hus, men det er ikkje sett krav om eigen plass i føresegnene.</p> <ol style="list-style-type: none">4. Offentleg veg o_SKV fram til f_SV6 er regulert med to felt slik at bilar fint kan passere kvarandre og det er ikkje nødvendig med møteplassar på denne del av strekninga. Møtesikt i svingen er dokumentert tidlegare og er sikra i plankartet. Vidare er veg, f_SV6 regulert til 4 m vegbreidde med skulder. Vegen er tilkomst/fellesveg for 13 bustadeiningar og det er tre avkjørsler som kan nyttast som møteplass(avkjørsle til f_SPA1, f_SV7 og snuhammar i veg f_SV6). f_SV6 er utvida med møteplass ved sving slik at det er mogleg å vente på møtande trafikk i sving, sjå pkt. 2 i kommentar til Statens vegvesen.5. Tema om gangveggar har vore avklart med kommunen tidlegare i prosessen og det er i planforslaget lagt til rette for to gangveggar ned frå gatetunet som er tenleg for dei mest sentrale delar av feltet.6. Positivt om det vert inngått utbyggingsavtale med kommunen jf. pbl § 17-3. Sjølve prosjekteringa er ikkje utført på dette stadiet så einingane kan ikkje prissettast og tal på del av einingar. Men det er sett krav om utbyggingsavtale, jf. § 2.3	
--	--	---	--



Meland kommune
- Eit samfunn for alle -

		<p>pkt. 2, andre ledd, som sikrar at ein viss del av bustadane kan kjøpast av Meland kommune, jf. § 17-3 i pbl.</p>	
--	--	---	--