

MERKNADSSKJEMA - FORSLAGSSTILLERS KOMMENTARER TIL MERKNADER VED VARSEL OM OPPSTART OG HØYRING AV PLANPROGRAM OFFENTLEG ETTERSYN

Plannamn	LANGELANDSKOGEN OG DELER AV FREKHAUG NORD OMRÅDEREGULERINGSPLAN MED KONSEKVENSGREIING
Arealplan-ID	1257 2017 0004
Saksnummer	
Utarbeidet av	Multiconsult Norge AS
Datert/Revidert	26.02.2018

Avsendar	Hovudpunkt i merknad / uttale	Kommentar frå forslagstillar	Endring i Planprogram
Private merknader			
1. Unni Helfjord Alvheim Litleåsvegen 50 5132 Nyborg Gnr. 25 bnr.37	<p>Merknad til oppstart av plan Hytteeigedomen (Ådlandsvegen 11) ligg utanfor planområdet, men tiltak innanfor planområdet vil påverke den. Det er kraftig avrenning av overflatevann frå Langelandsskogen og Rosslandsvegen(fv.564). Planen må sikra ei god drenering med røyr frå utbyggingsområdet slik at vatnet først utanfor bnr. 37.</p> <p>Hytteeigedomen har vatn frå borehull i byggefelt via eigen slange. Denne slangen må takast omsyn til i utbygginga, slik at eigedomen ikkje mistar ferskvatnet.</p> <p>Merknad til planprogram Ingen</p>	<p>Merknaden er teke til orientering. Det skal lagast ein VA (vatn- og avlaup) rammeplan for planområdet, som mellom anna skal dokumentere eksisterande avrenning og planlagde endringar. Tiltak som dryger avrenninga skal gjerast slik at tiltenkt utbygging ikkje fører til auka fare for flaumskadar nedstrøms.</p> <p>Dette er ei privatrettsleg sak som må finne si løysing i samband med plansaka.</p>	
2. Lonerenen velforening v. Kåre Øvrehus	<p>Merknad til oppstart av plan Bebuarane i Lonerenen og Nausthaugen ber om at ein taromsyn til støy, utsikt og sol.Ein kan ikkje bygge høge bustadar, skule og barnehage eller andre bygg som tar utsikten frå dei som bur i område i dag. Det er ynskjeleg med ein park, grøntområde og kanskje einetasjes omsorgsbustader mot Frekhaug Nord.</p> <p>Merknad til planprogram Ingen</p>	<p>Merknaden er teke til orientering.</p> <p>Jfr. planprogram kapittel 8, skal det som en del av planarbeidet utføres konsekvensutgreiing (KU) av 2 utbyggingsalternativ for ulike tema, mellom anna friluftsliv og rekreasjon, stadsutvikling og arkitektur. Kvaliteter som tilgang til grøne område, siktlinjer, sollyshold (for både ny og eksisterande byggnad) vil verte vurdert som ein del av KU.</p> <p>Støyvurderingar vil også verte utført som ein del av planarbeidet. Planframlegget vil sikre at tiltak i planen held seg innanfor grenseverdiar for støy jfr. gjeldande Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) ved Miljødirektoratet.</p>	

<p>3. Randi og Tore Mjåtveit Sagstadvegen 39 5918 Frekhaug Gnr. 24 bnr. 4</p>	<p>Merknad til oppstart av plan Utmarka til eigedom bnr. 4 er eit felleseige mellom bruka bnr. 4 og bnr. 8, med 73% til bnr. 4.</p> <p>Motsett seg ikkje det varsla planarbeidet, men ber om god orientering undervegs. Dei ynskjer å bli trekt med på råd om korleis eigedomen best kan utviklast.</p> <p>Langelandsskogen er eit viktig rekreasjonsområde for busetnaden på Frekhaug. Grøne verdiar og friluftsting må takast godt omsyn til.</p> <p>Merknad til planprogram Ingen.</p>	<p>Merknad er teke til orientering. Det vert arrangert eit arbeidsmøte som en del av planarbeidet.</p>	
<p>4. Helge Langeland Håstølen 28 5918 Frekhaug Etter fullmakt frå Tony Andre Langeland Eigar av bnr. 24 bnr.12.</p>	<p>Merknad til oppstart av plan Dei har planar om utbygging av restareal på Gnr. 2, Bnr. 12. Ein del av denne eigedomen ligg innanfor plangrensa. Primært ynskjer dei at plangrensa vert utvida til å omfatte heile denne eigedomen.-Dei ber om at planen tek omsyn til deira planar ved at Bnr. 12 vert nytta til kontorbygg eller liknande, slik at bygga kan danne ein støyskjerm mot nordvest. Dei har i område BBB (kartvedlegg) planar om rekkehus/lågblokkar.</p> <p>Merknad til planprogram Ingen.</p>	<p>Merknad vert ikkje tatt til følgje. Meland kommune har et pressande arealbehov som gjer det nødvendig å vurdere utbygging på areal avsett til landbruks, natur og friluftsføremål (LNFR) i kommuneplanen sin arealdel (KPA), samtidig som jordvern er viktig for kommunen. Arealbehovet til Meland kommune kan dekkas innanfor den varsla plangrensa. Arealet som er ønsket inkludert i planområdet på den sørlige delen av Gnr. 24, Bnr. 12 er avsett til LNFR-føremål i KPA. Forslag om byggjeføremål på den sørlige delen av eigedommen er i strid med overordna plan. Fylkesmannen i Hordaland, offentlig instans med myndighet til å fremme motsegn i plansaker stiller seg kritisk til å opne for utbygging på landbruksarealet sør i planområdet (sjå merknad 12 om Landbruk). Kommunen ynskjer å omregulere minst mogleg landbruksjord til byggeformål.</p>	
<p>5. Øvrebøen boreslag v/Kjell Werner Danielsen</p>	<p>Merknad til oppstart av plan Øvrebøen byggefelt er eigar av Gnr.25 Brn 136 som fungerer som leikeplass</p> <p>Merknad til planprogram Ingen.</p>	<p>Merknaden er teke til orientering.</p>	

Høyringsinstansar			
<p>6. NGIR Nordhordland og Gulen interkommunale renovasjonsselsk ap</p>	<p>Merknad til oppstart av plan Det må settast av tilstrekkeleg areal for hentestadar for avfallsdunkane, to dunkar for kvart einskild hushald. Det bør vurderast moglegheit for nedgravne avfallsløysingar. Tilkomst til felles hentestad må brøytast og ha bredde og styrke tilpassa renovasjonsbilen. Hentestaden bør ikkje ligge nært til leikeplassar eller liknande. Bilen må kunne snu.</p> <p>Merknad til planprogram Ingen.</p>	<p>Merknad vert vurdert og tatt med i det vidare planarbeid.</p>	
<p>7. Mattilsynet</p>	<p>Merknad til oppstart av plan Dei opplyser om at kommunen har pliktar knytt til drikkevatt. Planarbeidet må sikra at det er nok og trygt drikkevatt til dette planområdet.</p> <p>Merknad til planprogram Ingen.</p>	<p>Merknaden vert tatt til følge. Det skal i samband med høyring av reguleringsplan ligge føre ein godkjend VA rammeplan som omtalar løysingar for vannforsyning.</p>	
<p>8. Ungdomsrådet</p>	<p>Merknad til oppstart av plan Ungdomsrådet ser fram til å jobba vidare med plansaka, og vil gjerne bli invitert til eigen workshop</p> <p>Merknad til planprogram Ingen.</p>	<p>Merknaden vert tatt til følge. I samband med utforming av planen vert Ungdomsrådet invitert til eit arbeidsmøte.</p>	
<p>9. BKK Nett AS</p>	<p>Merknad til oppstart av plan Planen må ikkje vanskeleggjere/hindra tilkomst til BKK sine anlegg. Dersom BKK sine anlegg må flyttast, skal kostnader med dette dekkast av til tiltakshavar. BKK vurderer trong for nye transformatorstasjon. Areal til transformator avklarast med BKK, føringar knytt til reguleringsformål er gitt i merknadsbrevet. Skal alternativ energi nyttast, skal BKK ha informasjon om det. Avstand utgreiingsgrense for magnetfelt og byggeforbodsbelte er normalt ikkje er den same. Byggeforbodsbelte langs luftleidningsanlegg må innarbeidast i planen, etter PBL §12-5 nr. 2 eller som omsynssone.</p> <p>Merknad til planprogram Ingen</p>	<p>Merknaden vert vurdert og tatt med i det vidare planarbeid.</p>	

<p>10. Statens vegvesen(SVV)</p>	<p>Merknad til oppstart av plan Planområdet overlappar delvis med to av SVV sine pågåande planarbeid tilknytt Nordhordlandspakken. Fv. 564 og fv. 245. Skiljet mellom plangrensene må avklarast undervegs, samd tilpassingar til planlagd vegsystem. Plass til mellombels beslag til rigg- og anleggsplassar for SVV må påreknas avsett innanfor dette planområdet.</p> <p><u>Hovudtilkomst</u> Den bør vere frå fv.244 Sagstadvegen, nær kryss med fv 564 Rosslandsvegen. Det kan i tillegg vurderast tilkomst frå kommunal veg ved Fosse. Det bør vere gjennomgåande tilbod for gåande og syklande gjennom heile planområdet.</p> <p><u>Føresegner</u> Det viktig å ha trygg og tørr sykkelparkering nær ulike servicefunksjoner og målpunkt. Dette bør inn i føresegnene til planen, og ein bør talfeste eit minimumstal som syner kommunens målsetning om fleire syklande.</p> <p><u>Rekkefyljekrav</u> Vedrørande gangakse frå Langelandskogen langs fv. 244. Det må settast krav om rekkefølge, slik at skulevegen er ferdigbygd før det vert gitt løyve til igangsetting av bustadbygging.</p> <p><u>Kryssing av fylkesveg 564</u> SVV er kjent med at Meland kommune ønskjer å ha kryssing i plan i sentrale områder i Frekhaug. Dette kan tillates i området som ligg nær opp til rundkøyninga som vert planlagd. Ved kryssing av fv. 564 lenger nord/aust må kryssinga utformast planskilt.</p> <p><u>Byggegrenser langs veg</u> Byggegrense fv. 564 skal vere 30 meter. Dersom ein i områdeplanen legg til rette for aktivitet og målpunkt som vendar seg mot fv. 564, bør ein vurdere trong for fortau på nordsida av fylkesvegen.</p> <p><u>Trafikkanalyse</u> SVV meiner at ein trafikkanalyse for dei ulike alternativa vil vere nyttig når tema trafikk- og transportbehov skal greiast ut. Dette som eit grunnlag for å forstå planforslagets verknader på vegnett og for vegtransport.</p>	<p>Merknaden vert vurdert og tatt det vidare planarbeid.</p> <p>Merknaden vert vurdert og tatt det vidare planarbeid.</p> <p>Merknaden vert vurdert og tatt det vidare planarbeid.</p> <p>Merknaden vert vurdert og tatt det vidare planarbeid.</p> <p>Merknaden vert vurdert og tatt det vidare planarbeid.</p> <p>Merknaden vert vurdert og tatt det vidare planarbeid.</p> <p>Merknaden vert vurdert og tatt det vidare planarbeid.</p> <p>Merknaden vert ikkje tatt til følge. Utbyggingsalternativa i KU slik dei er skissert vil ikkje gje merkbar forskjell i trafikk- og transportbehov verken i og utanfor planområdet. Temaet trafikk- og transportbehov og deira konsekvensar vil verte tilstrekkeleg skildra i planframlegget.</p>	
----------------------------------	---	--	--

	<p>Merknad til planprogram SVV meiner at planprogrammet er eit godt utgangspunkt for planarbeidet</p> <p><u>Mobilitet og akseptabel gangavstand</u> I kapittel 4.12 Kommunikasjon i planprogrammet står det oppgitt ein akseptabel gangavstand på 500 meter for vaksne (illustrasjonen visar 600 meter). Etter SVV sitt syn er dette svært lite om ein skal leggje til rette for gange som transport form. Meland kommune bør legge til grunn ein vesentleg lenger gangavstand enn omtalt i planprogrammet.</p> <p>Ein må i planarbeidet gjere greie for korleis utbygginga byggjer opp om nullvekstmålet, mellom anna gjennom grad av utnytting og tilrettelegging av infrastruktur. Etter SVV sitt syn bør dette innarbeidast i planprogrammet.</p>	<p>Merknaden vert tatt til orientering.</p> <p>Merknad vert tatt til følge. Kartillustrasjon med 600 m-sirkler ønsker å illustrere at målpunkt ligger godt innanfor akseptabel gang- og sykkelavstand (ikkje at 600 m skal verte brukt i planarbeidet som verdi for maksimal akseptabel gangstand). Verdien «500 m» for vaksne er ein skrivefeil og er rettet til å samsvare med kartillustrasjonen. Regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015-2026 skildrer at på tettstaden rundt eit senter blir akseptabel gåavstand gjerne rekna som 1km og sykkelavstand 5km. Verdiane omtalt i denne planen vil verte lagt til grunn for vurderingar i planarbeidet. Avsnitt om kommunikasjon og mobilitet er endra for å presisere dette.</p> <p>Merknad vert tatt til følge. Nullvekstmålet er forankra mellom anna i «Regional transportplan Hordaland 2018-2029», «Klimaplan for Hordaland 2014-2030» og «Regional areal- og transportplan for bergensomr—ådet 2017-2028». Disse planane er lista opp i kapittel 5.2 i planprogrammet som planar med føringar som ligg til grunn for vurderingar i planarbeidet. Avsnitt om mobilitet og stadstruktur ble omstrukturert for trekke fram «Nullvekstmålet» som ein viktig overordna føring som planarbeidet må gjere greie for.</p>	<p>Endra i kapittel 4.12 og 6.2</p> <p>Endret i kapittel 6.2 og 6.4</p>
<p>11. Hordaland fylkeskommune (HF)</p>	<p>Merknad til oppstart av plan HK ber om at planarbeidet legg særleg vekt på senterstruktur, senterutvikling og handel, sykkel og gange, kollektivtransport.</p> <p><u>Kultur</u> HF ber om at eventuelle kulturminneinteresser vert omtalte og verneverdiane vurderte, og teke omsyn til i det vidare planarbeidet. FK har ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne i området. Den 11.01.18 vart det gjennomført ei kulturhistorisk synfaring. Det vart ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne. Potensial for nye funn vart vurdert til å vera lågt i den nord-austre delen av planområdet. Deler av planområdet inngår i ein pågåande planprosess Frekhaugkrysset – Fv 564 og 244 , der det skal det utførast arkeologiske registreringar våren 2018. Det er kjend fleire SEFRAK-registrerte bygg i planområdet (id.- 1256-0205-143, id.- 1256-0205-144 og id.- 1256-0205-137). Det må vurderast om nokre av kulturminne bør få ei omsynssone H570, der ein sikrar kulturmiljø og einskilde kulturminne knytt opp mot landskap.</p> <p><u>Samferdse</u> Av omsyn til trafikktryggleik er det eit mål å kunne avgrense og om mogeleg redusere talet på avkøyrslar, og i størst mogleg grad unngå nye påkoplingar til hovudvegnettet. Pågåande planar må sjåast i samband med denne planen også når det gjeld kollektivtransport. Langs Fv 564 er det i dag ikkje kollektivhaldeplass mellom Frekhaug terminal og Fossesjøen og det</p>	<p>Desse innspela vert vurdert og så langt det er praktisk mogleg, teke omsyn til i det vidare planarbeid.</p>	

	<p>bør vurderast om det skal vere kollektivtilbod mellom desse stadene. Kommunen har vurdert korleis sykkeltilhøva er i dag langs ulike sykkelstrekningar og kva delar som bør utbetrast. Dette er kunnskap som bør takast med i det vidare arbeidet.</p> <p>Frekhaug har eit godt potensiale for sentrumsattraktivitet i form av byliv. HK viser til regional plan for attraktive senter i Hordaland (senterplanen) og delmåla, samt Retningslinjer for arealplanar i sentrumsområde som er å finne i kapittel 2.</p> <p><u>Planavgrensing</u></p> <p>HK meiner kommunen bør avgrense sentrumsområdet gjennom arbeidet med områdeplanen. Planarbeidet må ha stort fokus på å legge til rette for gode kryssingsmogelegheiter for mjuke trafikantar. Det kan vere nyttig å gjere berekningar av det faktiske potensiale for vekst og halde dette opp mot ønska folketals- og næringsutvikling. Det kan vere aktuelt å differensiere planområdet i ulike utviklingssoner, eksempelvis ei sone der stadlege kvalitetar har forrang føre vekst, ei sone der fortetting og transformasjon er prioritert, og til slutt ei sone for grønstruktur.</p> <p><u>Senterstruktur og handel</u></p> <p>Senterplanen ha føresegn (4.1) og retningsliner (4.2 – 4.6) når det gjeld etablering av handel. Føresegna definerer dei krav som må oppfyllest. Retningslinene gir rettleiing om prosess og sakshandsaming knytt til handelslokalisering.</p> <p>HF rår til at kommunen, parallelt med handsaming av spørsmålet om utlegging av planforslag på høyring og til offentleg ettersyn, også handsamar si tilråding om samtykke til nytt handelsareal i planen.</p> <p>Merknad til planprogram Ingen.</p>		
12. Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE)	<p>Merknad til oppstart av plan</p> <p>NVE gir i merknaden råd om sine rettleiarar, prosedyreskildring og verktøy som bør nyttast ved oppstart av planarbeidet. Innanfor planområdet ligg aktsemdområde for snøskred. Fagkyndig kompetanse må nyttast til å vurdere skredfaren i området. Andre skredtypar som ikkje vert fanga opp i aktsemdkart kan også vere aktuelt å vurdere.</p> <p>Utbygging som gir ein vesentleg del harde og tette flater kan auke farten på avrenninga av vatn og gi spissare og høgare flaumtoppar nedstraums. I arbeidet med planen må det leggest vekt på grep som dryger avrenninga slik at utbygginga ikkje fører til auka fare for flaumskadar nedstraums.</p> <p>Inntil vidare tilrår ein eit klimapåslag på minst 40% på regnskyll som varar under 3 timar, jf. Klimaprofil Hordaland.</p> <p>Merknad til planprogram Ingen.</p>	Merknaden vert vurdert og tatt det vidare planarbeid. Sjå kommentarar til merknad 1.	

<p>13. Fylkesmannen i Hordaland</p>	<p>Merknad til oppstart av plan <u>Landbruk</u></p> <p>Fylkesmannen vil peike på at området i sør som ligg som LNF område i arealdelen av kommuneplanen i stor utstrekning er fulldyrka jord. Ved første offentleg ettersyn av kommuneplanen i 2014 låg LNF-området i sør inne som del av byggeområdet (S1 no BT2). I vår uttale datert 13.12.2014 skriv vi:</p> <p><i>Senterområdet S1 som ligg i planen, er svært stort. Det er viktig at dette området ikkje vert ei utflyting av sentrumsområdet på Frekhaug på kvar si side av vegen, jf. ovanfor. På synfaringa 30. september spelte vi inn til kommunen at arealet burde avgrensast slik at innmark og tunet på gnr. 24 bnr. 1 vert tatt ut, for å sikre landbruksinteressene. Kommunen var einig i at det ville vere betre å legge formålsgrensa i markslagsgrensa. Sjå også det som er sagt om dette området ovanfor. Fylkesmannen legg til grunn at avgrensinga for område S1 mot dyrka mark vert lagt i føremålsgrensa på markslagskart.</i></p> <p><i>Dersom dette vert gjort er det ikkje grunnlag for å fremje motsegn til avgrensinga.</i></p> <p>Etter dette vart området som no skal vurderast som byggeområdet lagt som LNF-område i kommuneplanen. Vi vil også gjere merksam på at dei nasjonale jordevernmåla har verte skjerpa sidan kommuneplanen vart vedtatt. I dag er det nasjonale målet for jordvern at ein på landsbasis ikkje skal omdisponera meir enn 4000 dekar, mot 6000 dekar då kommuneplanen vart vedtatt. Vi vil også peike på at det sørlege område i områdeplanen er kartlagt som kjerneområde landbruk i temakart som er lagt ved kommuneplanen.</p> <p>Fylkesmannen er kritisk til å opne for utbygging på landbruksarealet sør i planområdet.</p> <p>Merknad til planprogram Rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging er erstatta av Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Desse må leggest til grunn ved vidare arbeid med planen.</p>	<p>Merknaden vert vurdert og tatt det vidare planarbeid. Hovudtema i KU er vurdering av å ta i bruk LNF-området til byggeområde eller å oppretthalde det som LNF. Det vil verte grundig utreda i prosessen. Kommunen sitt utgangspunkt er å skjerme fulldyrka jord, men det er ynskeleg å utreie om Frekhaug sin trong for utvikling kan stettast innanfor byggeområda eller ikkje.</p> <p>Merknaden er teke til følge.</p>	<p>Punkt 5 i er endra; Overordna føringar</p>
-------------------------------------	---	---	---