



Mette Marei Træland

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 14/2091 - 14/16536

Saksbehandlar:  
Anne-Lise Næs Olsen  
anne.lise.olsen@meland.kommune.no

Dato:  
31.10.2014

## Utsending av vedtak - Reguleringsplan Bergotunet - 5.g. handsaming og godkjenning

Kommunestyret gjorde 15.10.2014 vedtak i saka. Vedlagt følgjer saksutgreiing og vedtak.

Planframlegg og godkjente reguleringsplanar er lagt ut i resepsjonen i rådhuset, og i digitalt planarkiv. Ein finn link til BRAPLAN på [www.meland.kommune.no](http://www.meland.kommune.no). Velg Meland kommune under eigar og nytt planID, arkivID eller plannamn til søk.

Vedtaket er eit enkeltvedtak som kan påklagast, jf. Forvaltningslova (fvl) § 28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen vedtaket vart mottatt, jf. fvl § 29 1.ledd. Merknader, innspel eller eventuell klage må vere skriftlege og skal sendast til:

Meland kommune, Plan, utbygging og kommunalteknikk, postboks 79, 5906 Frekhaug, eller som e-post til [postmottak@meland.kommune.no](mailto:postmottak@meland.kommune.no).

Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar ein ynskjer, jf. fvl § 32. Klagen skal grunngjevast.

Verknad av godkjent reguleringsplan.

Godkjend reguleringsplan er, etter plan- og bygningslova § 12-4, straks bindande for alt arbeid, alle nye tiltak og utviding av eksisterande tiltak innafør planområdet, jf plan- og bygningslova § 1-6. Tiltak etter § 1-6, 1. ledd, medrekna bruksendring etter § 31-2, jf. også § 1-6, 2. ledd, må ikkje vere i strid med arealføremål eller føresegner. Planen er styrande for behandling av søknad eller forståing av tiltak etter § 20-1, 1. ledd, bokstav a) til m), jf §§ 20-2 og 20-3.

Krav om erstatning etter plan- og bygningslova § 15-3, og krav om innløyning etter § 15-2, må vere sett fram seinast 3 år etter denne kunngjeringa.

Med helsing

Anne-Lise Næs Olsen  
plankonsulent

Vedlegg:  
Føresegner  
Plankart

Andre mottakarar:

Statens vegvesen, Region Vest, Mette Marei Træland, Fylkesmannen i Hordaland, Lars Moland, BKK, Hordaland fylkeskommune, Senter for Nettutbygging, NGIR, Berørte partar, Fellesråd/Eldreråd, Meland Ungdomsråd, Rossland Skule, Frekhaug Trevare AS, Ard Arealplan as, Sandland Eigedom AS

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Anne-Lise Næs Olsen	HistSak - 10/2055, Gbnr - 45/157, PlanID - 125620110002, FA - L13	14/2091

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
90/2014	Utval for drift og utvikling	PS	14.10.2014
63/2014	Kommunestyret	PS	15.10.2014

## Reguleringsplan Bergotunet - 5.g. handsaming

### Vedlegg:

Planmelding 03-14

VS Fellesannonse 1806

Reguleringsplan Bergotunet - Offentleg ettersyn og høyring (22787)

Reguleringsplan Bergotunet - Offentleg ettersyn og høyring (22787)

Fråsegn - Forslag til reguleringsplan for Bergotunet

Fråsegn - Forslag til reguleringsplan for Bergotunet

Uttale - Reguleringsplan Bergotunet - offentlig ettersyn og høyring

Uttale - Reguleringsplan Bergotunet - Offentleg ettersyn og høyring

Meland Kom arealplan Bergotunet merknader. 2 aug

Merknader Bergotunet

Reguleringsplan Bergotunet - Frekhaug Trevare AS MERKNAD

Uttale til offentlig ettersyn - Meland - Gnr 45 Bnr 157 mfl - Vikebø - Bergotunet -

Detaljreguleringsplan - PlanID 12

Innspel til reguleringsplan Bergotunet

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

Utval for drift og utvikling gjorde i sak 52/2014 den 03.06.2014 vedtak om å leggje framlegg til reguleringsplan Bergotunet ut for nytt begrensa offentlig ettersyn. Framlegget vart sendt direkte til berørte partar og kunngjort i avis og på heimesida til Meland kommune med ein periode for offentlig ettersyn frå 18.06 til 15.08.2014. Innan firsten vart det motteke 5 merknadar. 3 frå offentlege instansar og 2 frå private.

Innkomne merknader

Nedanfor er kortfatta gjennomgang av dei innkomne merknadane. Tema som gjeld generelt eller for fleire er teke opp i eiga punkt i vurderinga seinare.

Merknad frå	Innhald	Kommentar
Frekhaug Trevare AS	Del av eigedom avsatt til veg og parkering Er parkering satt av til bedriften eller andre? Me oppfattar at endring i parkering og tilkomst slik	

	<p>at areal foran bygget ikkje vert for gjennomkøyring Usikre på framtidig situasjon når det gjeld ansatte, kunder og varelevering Ønskjer avklarende møte med Meland kommune før vidare handsaming Avklare verknad av plan og bruk av eigedom vidare</p>	<p>Utforming og bruk av eigedomen er utfordrande då ein samstundes må ta omsyn til trafikk og mjuke trafikantar</p> <p>Administrasjonen meiner framlegget er avklarande og håpar ei gjennomgang med eigar vil få brikkene på plass</p>
<p>Fylkesmannen i Hordaland</p> <p>Tord Vikebø Rosslandsvegen 1491 5917 Rossland</p>	<p>Har ingen merknader til endringane i planen</p> <p>Oppfatter at eksisterande avkøyrsløse er tatt vekk</p> <p>Tilkomst og svingradius må vere for stor bil</p> <p>Ønskjer ikkje tilkomst over gnr 45 bnr 70</p> <p>Stiller spørsmål ved foreslått areal mellom eksisterande bygg på eigedomane gnr 45 bnr 70 og 71</p> <p>Stiller spørsmål ved kvifor eigedomane er karakterisert å ikkje vere utviklingseigedomar Ønskjer at heile eigedomen skal regulerast til kombinert føremål bustad/næring Ønskjer ikkje at deler av eigedomen vert regulert til føremål anna uteoppfallsareal</p> <p>Meiner eigedomen vert forringa og ønskjer økonomisk kompensasjon</p> <p>På tidlegare synfaring vart det diskutert anna løysing på avkøyrsløse for Skintveitvegen der denne vart flytta inn til Rosslandsvegen, kvifor er det ikkje slik? Meiner planteikninga bør syne meir detaljerte trafikkløysingar Peiker på at det manglar fartsdump/hinder ved bedehuset</p>	<p>Eksisterande avkøyrsløse er ikkje teke vekk, men er planlagt som nedsenka gjennomgåande fortau. I plansamheng vert dette synt som ei bestemmelsesområde (føresegna § 6) Tilkomst og svingradius vert skildra og tilpassa i byggteknisk plan som SVV godkjenner Det er ikkje planlagt tilkomst til gnr 45 bnr 71 og gnr 45 bnr 70 Areal på austersida av hovudvegen er avgrensa og foreslått areal mellom eksisterande bygg kan nyttast på kvar eigedom eller i fellesskap. Det er trøngt og øvrig areal utanomhus må prioriterast for tilkomst, parkering og frisikt Sjå eige punkt nedanfor</p> <p>Sjå eige punkt nedanfor</p> <p>I høve til gjeldande reglar er det krav til utanomhus areal til bustadar i regulert område Det er vanskeleg å sjå grunnlaget for påstanden, treng utdjupast nærare</p> <p>Sjå eige punkt nedanfor</p> <p>Sjå eige punkt nedanfor</p>

<p>Statens vegvesen Region Vest Askedalen 4 6863 Leikanger</p>	<p><b>Generelt</b> SVV har delteke i drøftingsmøte om utforming av framlegget til plan</p> <p><b>Byggjegranser</b> Byggjegrænse ved BK01 mot o_KV04 (Stekkevikvegen) og o_KV06 bør takast inn som tidlegare</p> <p><b>Bestemmelsesområde</b> Planen omhandler 3 område, men berre 2 er tydeleg i plankartet - avklare</p> <p><b>Planframstilling</b> Rydde litt i tilhøve (nemningar) mellom plankart og føresegner</p> <p><b>Sykkelparkering og universell utforming</b> Kvifor er krav til sykkelparkering for delar av området fjerna?  Kvifor er generelle krav til universell utforming fjerna?</p> <p><b>Støy</b> Føresegna om støy bør supplerast med krav om tilpasningar i høve til gul støysone</p>	<p>Byggjegrænsa for område BK01 følgjer planføremålet. Dette gjeld og mot o_KV03 slik at eventuell mur kan setjast opp i tråd med plan og for å utnytte mellom anna regulert areal til f_Leik01 best mogleg</p> <p>Planen med kart og føresegn skal omhandle 3 bestemmelsesområder som alle gjeld nedsenka fortau, er retta opp i kart og føresegn</p> <p>Det er retta opp nokre feil i tilhøve mellom kart og føresegner</p> <p>For deler av området er kravet fjerna da reguleringa berre stadfestar gjeldane situasjon Krav og ramma for universell utforming er gjeve i lov og forskrift, vert ikkje teke opp att her</p> <p>Tilhøve til støy m.m. er skildra i TEK10 og forureiningsforskrifta og vert ikkje teke opp att her</p>
<p>Hordaland Fylkeskommune Regionalavdelinga Planseksjonen</p>	<p><b>Samferdsel</b> Løysingane for busshaldeplass, tilkomst og snuplass for buss er akseptable</p> <p><b>Senterutvikling</b> Positivt for ei kompakt tilrettelegging på Vikebø Kombinasjon bustad og forretning synast fornuftig Torget kunne likevel vore meir sentralt plassert og parkeringa meir i utkant av «senterområdet» Kan vere betre for mjuke trafikantar</p>	<p>Plassering av torg, tilkomst og parkering har vore flytta og dreid på i fleire omgangar. Administrasjonen vil ikkje tilrå ei ny endring av reguleringsplanen, som er resultat etter mykje arbeid med tilpassing. Framlegget tek i vare fleire brukargrupper.</p>

	<b>Kulturminne</b> Ingen merknader i høve til kulturminne og kulturmiljø	
--	---	--

## Vurdering

Planføremål, eigedom og høve til vidare utvikling

At eigedomane (gnr 45 bnr 70 og 71) vert karakterisert som «ikkje utviklingseigedomar» handlar ikkje om sjølve verksemda, men om større fysiske tiltak. Det er svært avgrensa plass tilgjengeleg, og i reguleringsplassen er det først og fremst lagt til rette for nybygg på vestsida av vegen. Vidare skal reguleringa vere med på å trygge trafikksituasjonen i området. Ser ein på eigedomssituasjonen på austsida av vegen mot eigedomane gnr 45 bnr 70 og 71, er det slik at Statens vegvesen eig deler av grunnen som vert nytta av desse. Administrasjonen kan ikkje sjå at det er plass for større utbygging på austsida av vegen.

Reguleringsplanen syner primært planføremål og til eit visst punkt detaljer. Når det gjeld veganlegg er det stilt krav om utforming av byggteknisk plan som skal godkjennast av SVV før tiltak vert sett i gang

Avkøyrsløse

Det har tidlegare vore vurdert å samle Rosslandsvegen og Skintveitvegen i ei felles avkøyrsløse, men trafikksituasjonen gjer at denne løysinga er skrinlagt. I planframlegget får ein kanalisert trafikken vekk frå det tidlegare COOP-bygget og stramma opp eksisterande avkøyrsløse. Det vert rom for fotgjengarfelt på høgste punktet, dette gjev betre oversikt. Forskyving av busstoppa gjer vidare at dei ikkje «overlappar kvarandre» sidevegs, og ein oppnår full lengde i høve til utforming.

Andre Trafikktryggingstiltak

Andre detaljerte trafikktryggingstiltak som fartsdumpar, fartsgrense og fotgjengarfelt er det ikkje høve til å legge inn i reguleringsplanen. Desse tiltaka vert fremma gjennom trafikksikringsplanane, både i kommunen og på fylkesnivå.

Folkehelse, miljø og økonomi: Er kommentert i tidlegare saker.

## Konklusjon

Administrasjonen meiner at det planframlegget som no er utarbeidd, er klar for sluttbehandling og godkjenning. Prosessen har vore lang og planen er grundig gjennomtenkt, med fleire justeringar og tilpassingar undervegs. Plankart og føresegner er oppdatert etter sist offentleg ettersyn, jf kommentarane til merknadene.

## Framlegg til vedtak:

«Kommunestyret godkjenner framlegg til reguleringsplan for Bergotunet, planid 1256 2011 002, som vist på plankart med siste revisjonsdato 03.09.2014 og med reguleringsføresegner av same revisjonsdato. Vedtaket er gjort i medhald av plan- og bygningslova § 12-12.»

## **Utval for drift og utvikling - 90/2014**

### **UDU - behandling:**

#### **UDU - vedtak:**

«Kommunestyret godkjenner framlegg til reguleringsplan for Bergotunet, planid 1256 2011 002, som vist på plankart med siste revisjonsdato 03.09.2014 og med reguleringsføresegner av same revisjonsdato. Vedtaket er gjort i medhald av plan- og bygningslova § 12-12.»

## **Kommunestyret - 63/2014**

### **KS - behandling:**

#### **KS - vedtak:**

«Kommunestyret godkjenner framlegg til reguleringsplan for Bergotunet, planid 1256 2011 002, som vist på plankart med siste revisjonsdato 03.09.2014 og med reguleringsføresegner av same revisjonsdato. Vedtaket er gjort i medhald av plan- og bygningslova § 12-12.»