



Merknadsskjema – kommentarar til innkomne merknader etter 3.gongs høyring

Plannamn Detaljregulering Holmane næring	PlanID 46302013004	Plankonsulent/Sakshandsamar Asplan Viak/ Anna Wathne
Høyringsperiode 25.08.2022 – 09.10.2022	Merknader knytt til 3.gongs høyring	Dato 11.11.2022

Det er komme seks fråsegn etter offentleg ettersyn, kor to er motsegn til planen.

Fråsegn frå offentlege etatar:

1. Fiskeridirektoratet – Motsegn
2. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
3. Statens vegvesen – Motsegn
4. Vestland fylkeskommune
5. Statsforvaltaren i Vestland – Samordna uttale med motsegn

Fråsegn frå nabo:

6. Jon Vegard og Kjerstin Louise Bruaas Handeland, gnr. 96, bnr. 49



OSTERØY KOMMUNE

PLAN

Avsender, dato (evt gbnr)	Merknad	Forslagsstillars kommentar	Rådmannens kommentar
Fiskeridirektoratet, 20.09.2022	1. Motsegn: Som følge av at Havforskningsinstituttet har kome med ny forskning ber Fiskeridirektoratet om at: a. Undervasssprenging ikkje skal gjennomførast i tidsrommet 1. desember-30. juni. b. Sprenging over vatn ikkje skal gjennomførast i tidsrommet 1. januar-30. april. 2. Motsegn: Avbøtande tiltak knytt til sprenging må konkretiserast i føresegnene til planen: a. Boblegardin og sekvensiell avfyring av salvene skal nyttast for å redusere trykkbølger. b. Varselskot skal nyttast for å skremme vekk fisken innan sjølve sprenginga. 3. Sprenging skal ikkje skje i nærleiken av låssett fisk på grunn av fare for skade på fisken. Tiltakshavar må varsle Fiskarlaget innan oppstart av sprenging for å sikre at det ikkje er fisk i lås.	1. – 3. Tatt til følgje. Det har vore dialog med Fiskeridirektoratet v/Martin Mathisen, ang. at avbøtande tiltak er avgrensa til sprenging under vatn, samt at riktig instans ved varsling ift. låssett fisk er Norsk Sildesalgslag. Det vert foreslått endring i § 2.6.9 i føresegna: <i>«For å unngå negativ påverking på gytande torsk og torskeyngel skal sprenging ikkje gjennomførast:</i> ▪ <i>Under vatn i tidsrommet 1. desember-30. juni.</i> ▪ <i>Over vatn i tidsrommet 1. januar-30. april.</i> <i>Unntaksvis, dersom det er behov for sprenging i forbindelse med etablering av veganlegg i samsvar med § 3.1 i tidsrommet 1.desember-30.juni, skal avbøtande tiltak avklarast med Fiskeridirektoratet før arbeidet tar til. Innan oppstart av sprenging skal det avklarast med Norges Sildesalgslag at</i>	1-3. Teke til følgje. Rådmannen er nøgd med at planframlegget vert oppdatert med ny kunnskap slik at ein betre kan ta i vare gytande torsk og torskeyngel.



		<i>det ikkje er fisk i lås i nærområdet, som kan ta skade.</i> <i>Ved sprenging under vatn skal følgjande avbøtande tiltak gjennomførast; boblegardin og sekvensiell avfyring av salvene skal nyttast for å redusere trykkbølger, og varselskot skal nyttast for å skremme vekk fisken innan sjølve sprenginga. Desse krava gjeld ikkje for borehol med opning mot luft.»</i>	
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 22.09.2022	1. Planområdet ligg under marin grense, og det må i ROS-analysen derfor innarbeidast vurdering og konklusjon på om det er fare for områdeskred av kvikkleire.	1. Tatt til følge. I kapittel 4 i ROS-analyse er punkt 5 i sjekklista, som omhandlar masseras/utglidningar, oppdatert. Det er lagt inn informasjon om at det er utført vurderingar av grunnforhold i sjø og på land. I forhold til utfylling i sjø, er det ikkje funnet kvikkleire, og det kan konkluderast med at områdeskred i sjøen er utelukka, basert på Multiconsult sin rapport («Innledende vurdering av mulighet for utfylling i området og overslag over fyllingsvolum», datert 16.09.15). I forhold til fortausløyising har Asplan	1. Teke til følge. Samd med plankonsulent sin kommentar. Rådmannen er nøgd med vurderingane som er gjort etter høyring og offentleg ettersyn.



	2. I plansaken har det har vore gjennomført grunnundersøkingar som syner dels utfordrande grunn for utfylling. NVE rår om å sette krav i føresegnene om geoteknisk detaljprosjektering basert på grunnundersøkingar før det kan fyllast i sjø.	Viak utført fjellkontroll med observasjonar og innmåling av fjell i dagen, samt fjellkontrollboringar, og det er utarbeidd eit geoteknisk notat («Notat Holmane næring, nordøstre del av FV -dybder til fjell», datert 08.07.22). Dokumentasjonen konkluderer med at det er fjell i dagen i størstedelen av området og soleis ikkje utfordringar med områdestabilitet, og at løysinga som er lagt inn i planforslaget er realiserbar. 2. Tatt til følge. Det er lagt til ein ny føresegn § 3.8.3 som stiller krav til utfylling i sjø; «Før det kan fyllast ut i sjø skal det gjennomførast geoteknisk detaljprosjektering basert på grunnundersøkingar.»	2. Teke til følge. Viser til ny føresegn 3.8.3 som sikrar at det vert gjennomført geoteknisk detaljprosjektering før det vert gjeve løyve til utfylling i sjø.
Statens vegvesen, 05.10.2022	1. SVV er usikker på om plankartet visar tilstrekkeleg med sideareal/anna veggrunn, slik at ein får nok fleksibilitet til ei effektiv utbygging etter planen.	1. Tatt til etterretning. Visar til dialog i uke 43 mellom Osterøy kommune og Statens vegvesen angående denne problemstillinga. Sjå informasjon om undersøkingar og grunnforhold i kommentar til NVE, punkt 1. Det er ikkje naudsynt eller ønskeleg med utviding av vegformål i planen.	1. Teke til orientering. Rådmannen har vore i dialog med Statens vegvesen knytt til denne problemstillinga. Det er vurdert at det ikkje er naudsynt med utviding av vegføremålet, basert på prosjektering. Tiltakshavar er kjend med risikoen.



OSTERØY KOMMUNE

PLAN

	2. Motsegn: Det er ikkje tilstrekkeleg at rekkefølgjekrav for BN1, BN2 og BN3 knytt til ferdigstilling av Fv 567 er lagt til tidspunkt for ferdigattest eller mellombels bruksløyve for bygningar. Dette vil potensielt kunne føra til eit press på kommunen for positiv handsaming av dispensasjonssøknad knytt til rekkjefølgjekrava og mellombels bruksløyve, sjølv om det strir med vedteken reguleringsplan. 3. Eventuell endring av fartsgrense innanfor planområdet må søkast om utanom reguleringsplan.	Tiltakshavar er kjent med risikoen, og det er ynskjeleg å gå frem med planforslaget slik det føreligg. 2. Tatt til følgje. Føresegna vert endra slik at det ikkje kan gjevast igangsetjingsløyve for BN1, BN2, BN3 og BN4 før tiltaka i Fv567 er ferdigstilt. 3. Tatt til etterretning. Fylkeskommunen har uttalt at dei er positiv til senka fartsgrensa frå 80 km/t til 50 km/t for delen av fylkesvegen. Dette blir ein prosess opp mot vegholder og vedtaksmyndigheit for skiltplan, utanom reguleringsplan.	2. Teke til følgje. Rådmannen er samd med vurderingane til Statens vegvesen. Rekkefølgjekravet er endra, sjå føresegn 3.1.1 3. Teke til orientering. Viser til tidlegare uttale frå vegeigar om at dei er positive til å redusere fartsgrensa for deler av fylkesvegen innanfor planområde.
Vestland fylkeskommune, 07.10.2022	1. For oversikt av historikk, ville det vore ei føremon om vedteke planprogram låg ved planframlegget på høyringen.	Tatt til orientering. Vedtatt planprogram (utgåve: 3 Dato: 2014-04-10), ligg i kommunens planregister, og vert lagt ut saman med avgrensa høyring.	1. Teke til orientering. Vedteke planprogram ligg i kommunens planregister, og vert lagt ut som vedlegg til avgrensa høyring.

Post
post@osteroy.kommune.no
Geitaryggen 8
5282 Lonevåg

Kontakt
www.osteroy.kommune.no
Telefon 56 19 21 00

Konto
Org.nr. 864.338.712



OSTERØY KOMMUNE

PLAN

	2. <u>Infrastruktur og veg</u> Før ein aukar trafikkmengda på fylkesvegen, må det regulerast tilbod for mjuke trafikantar og knytast rekkefølgekrav i føresegnene til opparbeiding av dette. 3. <u>Utbetringsstandard</u> Er i hovudsak samd med den regulerte løysinga og dimensjoneringsklasse som ligg til grunn (L1, utbetring). Ber om at planomtalen tydeleggjer at det ikkje er krav om fråviksbehandling, og at denne vurderinga er gjort i samråd med vegeigar. Dette er for å unngå usikkerheit ved prosjektering løysinga og når det skal inngås gjennomføringsavtale med fylkeskommunen. 4. <u>Nedsett fartsgrense</u> Delar av fortausløysinga føreset at nedsetting av fartsgrense til 50 km/t nord i planområdet blir godkjent. Fylkeskommunen er positiv til nedsetting. Skiltplan bør sendast til	2. Tatt til følge. Det er regulert inn ein utviding av vegbana på fylkesvegen og tilbod for mjuke trafikantar. Rekkefølgekrav er lagt inn med krav om at veganlegget skal vere etablert før ein kan starta med utbygging av næringsområdet. 3. Tatt til følge. Planomtalen er presisert på dette punktet, sjå kapittel 8.5. 4. Tatt til etterretning. Sjå kommentar til Statens vegvesen, 3. punkt.	2. Teke til følge. Rekkefølgekrava er endra i tråd med merknaden. 3. Teke til følge. Planskildringa er oppdatert i samsvar med merknaden, og er glad for at Vestland fylkeskommune kjem med denne merknaden for å unngå usikkerheit ved prosjektering av løysinga og når det skal inngås gjennomføringsavtale. 4. Teke til orientering.
--	---	--	--



OSTERØY KOMMUNE
PLAN

	godkjenning først når vegarealet skal opparbeidast. 5. <u>Gjennomførbarheit</u> Er bekymra for at det kan dukke opp utfordringar knytt til gjennomføring av vegutviding på utsida mot fjorden. Minner om at tiltakshavar står for risikoen dersom regulerte vegløyseringar ikkje lar seg gjennomføre. Kommunen har gitt tilbakemelding i møte av 12.01.2022 at ein ny planprosess med utvida planområde vil vere aktuelt i så tilfelle. 6. <u>Anna veggrunn – grøntareal (SVG)</u> Langs fylkesvegen i sør er det regulert inn naturområde og næringsareal på eit strekk mellom samferdsleføremålet og fjorden. Vi er uroa for at anleggsbeltet som er regulert ikkje sikrar tilstrekkeleg areal, og ber om at heile det resterande landarealet mot fjorden blir regulert til SVG for å sikre gjennomføring i anleggsfasen. 7. <u>Siktliner</u> Det er utfordrande å sjå om det er sikra god nok sikt i teikningane, det gjeld:	5. Tatt til etterretning. Sjå kommentar til Statens vegvesen sin merknad, punkt 1. 6. Ikkje tatt til følgje. Visar til kommentar til Statens vegvesen sin merknad, punkt 1. Det er elles vurdert som positivt at det kan tas vare på eit ubygd areal langs med fjorden. 7. Tatt til etterretning. Vegplanleggar har kontrollert punkta, og sikt er sikra/løyst. Viser til utgreiing under.	5. Teke til orientering. Viser til Statens vegvesen sin merknad punkt 1. 6. Ikkje teke til følgje. Viser til Statens vegvesen sin merknad punkt 1. Tiltakshavar er kjend med risikoen. 7. Teke til orientering. Rådmannen er samd med plankonsulent sin utgreiing.
--	---	---	---

Post
post@osteroy.kommune.no
Geitaryggen 8
5282 Lonevåg

Kontakt
www.osteroy.kommune.no
Telefon 56 19 21 00

Konto
Org.nr. 864.338.712



OSTERØY KOMMUNE

PLAN

	a. Er det sikra tilstrekkeleg møtesikt over høgbrekk ved profil 225 b. Sikt frå avkøyrslar og kryss – det kan sjå ut som at murar (med rekkverk) vil kunne komme i siktsonene nokre stadar. c. Møtesikt – er det sikra tilstrekkeleg møtesikt på einfeltsveg i dei krappe kurvene (ved profil 100, 150 og 300)	a. Ja, møtesikt i høgbrekk er kontrollert og funnet tilfredsstillande. b. Løyst i permanent situasjon. For midlertidig avkøyrslar til næringsområdet i sør, vil ein i detaljprosjektering sikra at rekkverk vert tilpassa til siktkrava. Muren er ikkje i siktsonen, då denne er fundament for vegen. c. Møtesikt kommer i grøft og sideterreng (SVG), på de omtalte punktene. Terrenget bearbeides for å sikre sikten, og dette løses i detaljprosjekteringa.	
	8. <u>Rekkefølgjekrav</u> Rekkefølgjekrav knytt til igangsetjingsløyve er nødvendig. Vi opna likevel for å diskutere moglegheit for trinnvis utbygging. Fylkeskommunen kan ikkje sjå at desse innspela er tatt til følge i føresegnene. Motsegna til Statens vegvesen er ikkje løyst, og det er ønskje om ytterlegare dialog om rekkefølgjekrava med Osterøy kommune.	8. Tatt til følge. Sjå kommentar til merknad frå Statens vegvesen (SVV), punkt 2. Trinnvis utbygging er ynskjeleg for tiltakshavar men ikkje i tråd med motsegn frå SVV.	8. Teke til følge. Rådmannen er samd med vurderingane som er gjort av Statens vegvesen knytt til rekkefølgjekrav og føresegn er difor endra.
	9. <u>Strandsone</u> Byggegrense til sjø må vurderast opp mot	9. Tatt til etterretning. Planskilddinga er oppdatert med informasjon om dette. I	9. Teke til orientering. Planskilddinga er oppdatert



OSTERØY KOMMUNE

PLAN

	føreseгна i kommuneplanens arealdel (KPA) og eventuelt i kommunedelplan (KDP) for sjø og strandsone 2015-2025 .	KDP for sjø og strandsone, som vart innlemma i KPA, var det ikkje vist byggjegrænse mot sjø for det aktuelle næringsarealet i Fotlandsvågen, då det her var pågåande planarbeid. Rapport «Kartlegging av funksjonell strandsone» som var del av grunnlaget til KDP, visar funksjonell strandsone i sjøkanten og det er omtalt for næringsareal m.a. at «Områda har lite ålmenne verdier for friluftsliv. Funksjonell strandsone er i desse områda lagt i kaikant/fyllingskant.» Dette er lagt til grunn for dette planarbeidet. Sjå kapittel 5.1, 5.2 og 9.1 i planskildringa.	med meir informasjon knytt til vurderingane som er gjort i høve byggjegrænse til sjø, og meiner at byggjegrænse er i tråd med vurderingane som er gjort av funksjonell strandsone i KDP sjø og strandsone.
Statsforvaltaren i Vestland, 10.10.2022	1. Samordna uttale med motsegn: Statsforvaltaren støtter Statens vegvesen og Fiskeridirektoratet i deira vurderingar og motsegn i saka, og avskjer ikkje desse. Forutset at kommunen arbeider vidare med planen for å komme frem til eit planforslag som gjer at grunnlaget for motsegna fell bort. Skulle kommunen likevel kome til at ein vil ta planen opp til slutthandsaming, vil alternativet vere å be om ny formell mekling, jf. pbl. § 5-6.	1. Tatt til følge, gjennom foreslått revisjon av planføresegnene.	1. Teke til følge. Planframlegget er justert på bakgrunn av dei merknadane som er kome til høyring og offentleg ettersyn for å ta i vare omsyna bak motsegna.



OSTERØY KOMMUNE
PLAN

Jon Vegard og Kjerstin Louise Bruaas Handeland, (gbnr. 96/49), 03.11.2022 <i>(Utsett frist for merknad etter avtale)</i>	1. Ber om at tidligere innsendte skriv/dokumenter med motsegn, som ikkje er blitt tatt til etterretning, vert vedlagt. 2. Ønske å selge bolig, men pga. planene har dette ikke latt seg gjøre da det forringer eiendommens verdi. Viser til at vei, vann, kloakk m.m. forandres, bolig blir bygget inn, alt av utsikt forsvinner, og økt støy i utbygging og drift.	1. Tatt til orientering. Tidlegare merknader og kommentarar til desse vil følgje saken. 2. Tatt til orientering. Visar til kommentar til innkomen merknad frå grunneigar etter 1.gongs høyring; «Eigedommen har vært lagt ut til næringsområde i KDP frå før noverande eigar kjøpte eigedommen, forringa verdi må difor vurderast i høve til at næring er formålet også for bustadeigedommen.» Visar i tillegg til kommentarar som tidlegare er gitt for vatn og avløp, tilkomst, parkering og støy; - «Endra av tilkomst er løyst i planen. Endringar knytt til vatn og kloakk er løyst, jfr VA-rammeplan. Gjennomføringa er sikra gjennom føreseigna.» - «Støy er gjort greie for i planskilddinga og i føresegnene.» - «Ny tilkomst vil verta etablert ved sanering av eks avkøyring, sikra i rekkefølgekrav § 3.2.1.»	1. Teke til orientering. All skriftleg dokumentasjon som er komen til eller via kommunen er arkivert i kommunen sitt arkivsystem. 2. Teke til orientering. Det har vore dialog mellom grunneigar, tiltakshavar og andre næringsaktørar gjennom fleire år, utan at dei har kome til semje. Tiltakshavar ønskjer ikkje å regulere vekk bustaden i planframlegget. Rådmannen vurderer at planframlegget så godt som rå tek i vare bustaden m.o.t. støy og ny avkøyring, men meiner det er ein uheldig samlokalisering med ein bustad inne på eit næringsområde.
--	---	--	--



	3. Ønsker kompensasjon for tapt salgsinntekt eller innløsning av bolig. Har hatt inntrykk av at en skulle få til en avtale med tiltakshavere, når dei har fått mer svar på hva dei får til etter godkjent plan. Dette ser nå ikke ut til å være av deres interesse heller. Som det står i Lovdata skal part som taper på andres utbyggingsplaner ++ (som tjener på dette) kompenseres for tap påført dem.	Kommentar; no rekkefølgekrav § 3.1.1 jf. § 3.7. - «Støytiltak ihht til gjeldende lovverk vil verta utført, §2.6.7 og 2.6.8.» 3. Ikkje tatt til følge. Det har vore kontakt mellom tiltakshavar og grunneigar fleire gonger gjennom planprosessen. Visar til kommentar til innkomen merknad frå grunneigar etter 1.gongs høyring; «Tiltakshavar har vurdert innløsning av egedommen, men eigar sine forventningar om verdi er ikkje i tråd med tiltakshavars vurdering. Tomta er liten og huset ligg nær vegen. Arealet gir liten utviklingsmoglegheit til næring og kan ikkje utviklast vidare til bustad da formålet i KDP er næring.»	3. Ikkje teke til følge. Planframlegget regulerer ikkje bustaden til «bygning som forutsettes fjernet» som gjev ei innløysingsrett. Grunneigar er informert om sin rett til å klage på planvedtaket.
--	--	---	---