



Arkiv: PlanID-125620060004,
Plannavn-Plansak -
1256 2016 0001
Detaljregulering for
Langeland B5 Gbnr
324/4, Komnr-4631,
GBNR-324/7, FA-L13

JournalpostID: 23/88564

Saksbehandler: Merethe Tvedt

Dato: 21.11.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	
	Alver kommunestyre	

Reguleringsplan for Langeland B5, gnr. 324 bnr 7, 90 m. fl., PlanID 1256 2016 0001 - 2. gongshandsaming

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Langeland B5, gnr. 324 bnr 7, 90 m. fl., PlanID 1256 2016 0001, som vist på plankart sist datert 18.11.2023 og med føresegner av revisjonsdato 18.11.2023.

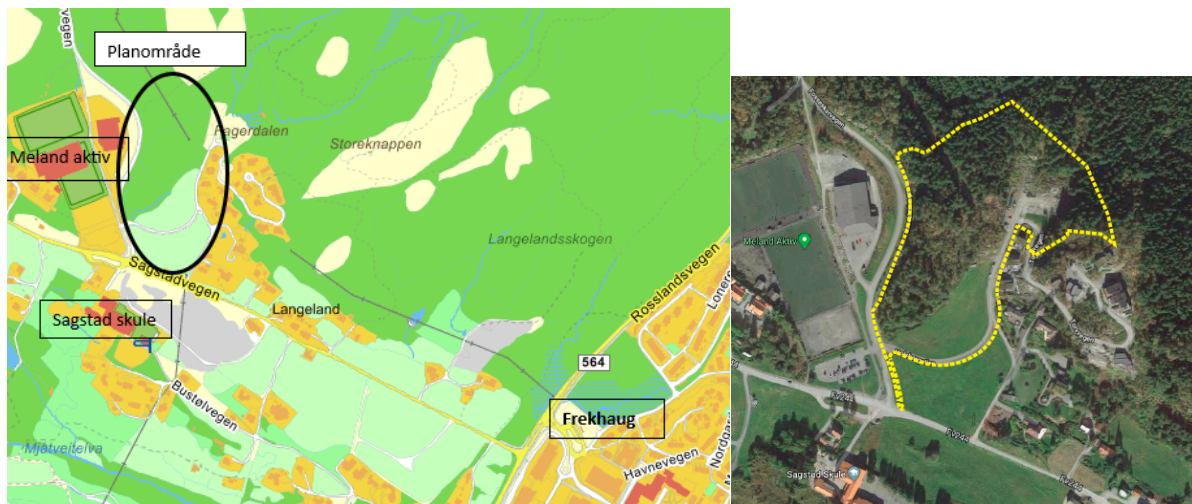
Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12.»

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå FRADA AS legg ABO Plan og Arkitektur AS fram forslag til detaljreguleringsplan for Langeland B5, ca. 1.5 km frå Frekhaug sentrum. Planområdet er på om lag 43 daa og omfattar området nordvest for utbygd område på Langeland.

Området ligg vestvendt ved foten av åsen til Storeknappen, og har gode solforhold.



Oversiktskart. Planomriss i gul stipla omriss.

Vest frå planområdet finn vi Meland aktiv og Fossemyra idrettspark. På motsett side av Sagstadvegen ligg Sagstad skule. Området er i kommunedelplanen for Meland 2015-2026 (KDP_M) område B5 avsett til bustad. Området B5 er i føresegn 1.6.10 i KDP_M definert som eit byggjeområde der det skal leggjast til rette for høg utnytting av konsentrert busetnad. Reguleringsplanen legg difor til rette for om lag 60 nye bustadeiningar fordelt på einebustadtomter, rekkjehus og leilegheit/blokk busetnad.

Det er òg planlagt for eit næring/tenesteytingsbygg for bevertning, aktivitets- og konferanse senter sør i planområdet. Dette arealet er på om lag 1700 m² (NT).

Grad av utnytting ligg på mellom 20-45 % BYA.

Kort om planforslaget

Planforslaget legg til rette for bustader av ulik karakter fordelt på 16 einebustadtomter (BF1-5), eit rekkjehus (BK) og to blokker BB1-2). Reguleringsplanen tar også med seg ei utviding av to eksisterande einebustad tomter (BF7 og 8), som er ei vidareføring av eksisterande bruk. Sidan reguleringsplanen tilrettelegg for bustader av ulik karakter, er utnyttingsgraden og byggjehøgder varierende. Terrenget er skråande, og tilpassingar i form av høgder og plassering er godt gjennomarbeidd. Utnyttingsgrad og byggjehøgder blir vist i plankartet. Maksimal byggjehøgde frå gjennomsnittleg planert terreng er fastsett i føresegnene for dei ulike områda.



Utsnitt frå illustrasjonsplan.

For fleire opplysningar om planforslaget vert det vist til planomtalen VEDLEGG 3 og saksframstilling til 1. gongshandsaming i UDU, VEDLEGG 12.

Offentleg ettersyn og høyring

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i Utval for drift og utvikling (UDU) 11.06.2019, som sak 59/2019. Med heimel i Pbl § 12-11 vedtok UDU då å setje vilkår til planforslaget før det blei lagt ut på offentlig ettersyn. Vilkåra var følgjande:

- Planomtalen må oppdaterast med ytterlegare støyvurderingar for planområdet, og eventuelle behov for tiltak må forankrast i rekkefølgekrav og visast i plankart.
- Planomtalen må oppdaterast med vurderingar som er gjort for tilpassingar til terreng, ivaretaking av ås profilar og landskapsiluetter m.m.
- Samla minsteutsepphaldsareal, MUA for BBB 1 og 2 må vera i tråd med KPA krav på minimum 100 m² (privat/felles). Plandokumenta må oppdaterast i tråd med korrigeringa.
- Vurdere moglegheit for å leggje inn snarveg/sti frå område G1/f_BUT2 i nord til område G3. Endeleg stilling til om området BKB kan innehalde overnatting vert vurdert ved 2. gongshandsaming.

Eventuelle høyringar og endringar i samband med dette avviket må påreknast av forslagsstillar.

Når vilkåra var oppfylt blei planforslaget lagt ut til offentleg ettersyn og høyring. Høyringsperioden var i tidsrommet 30.3.2021 - 10.05.2021.

Det kom 2 merknader til planforslaget frå private grunneigarar/naboar, medan det kom inn 10 uttalar frå offentlege høyringsinstansar. Statsforvaltar fremja også motsegn til forslaget.

Avgrensa høyring:

Planforslaget blei justert og blei sendt ut på ei avgrensa høyring i perioden 14.07.2022 – 25.08.2022. Den avgrensa høyringa (ligg som VEDLEGG 13) og omfatta:

- Miljøplan og miljøoppfølging for sikring mot ureining til Mjåtveitvassdraget.
- Ny avkøyrsl f_V5 blei lagt inn frå hovudtraseen o_KV1.
- Nokre mindre endringar i kartet: justert renovasjonsareal og utviding av omsynssone for bevaring av naturmiljø,
- Reguleringsføresegnene blei revidert med:
 - Rekkefølgekrav for bygging av fortau o_FO1.
 - Bevering av steingard.
 - Miljøplan og miljøoppfølging for sikring mot ureining til Mjåtveitvassdraget.

Til avgrensa høyring kom det 3 merknader til planforslaget frå private grunneigarar/naboar, og 3 uttalar frå offentlege høyringsinstansar. Med bakgrunn i endringane som var gjort, trakk Statsforvaltars motsegna til planen.

Alle merknadene frå offentleg ettersyn og avgrensa høyring blir gjennomgått og kommentert/vurdert i vurderinga under. Materialet er vurdert som tilfredsstillande.

Vurdering

Administrasjonen viser til sine vurderingar av saka som kjem fram i saksframlegget til 1. gongs handsaming av planen. I samband med offentleg høyring og ettersyn kom det til saman 12 uttalar og merknader til planforslaget. til avgrensa høyring kom det 6. Forslagsstillar har oppsummert og kommentert desse i merknadsskjema nedanfor. Kommunedirektøren si vurdering av uttalane er lagt til oppsummeringa/kommentarane frå forslagsstillar:

Merknad	Forslagsstillar sin kommentar	Kommunedirektøren si vurdering
Vestland fylkeskommune 10.05.2021 1. Meiner planområdet ligg godt lokalisert for å fremme gang- og sykkelmobilitet i kvardagen. 2. Viser til Statens vegvesen si uttale til varsel om oppstart, kor dei kravde at det måtte etablerast eit separat tilbod for gåande og syklande langs fv. 244 (no fv. 5308) Sagstadvegen før bustadområdet kan byggast ut. Meiner rekkefølgekrava i punkt 3.11.1. a) med krav om opparbeidd tilbod for gåande og syklande jf. vedteke reguleringsplan fv. 564 Frekhaugkrysset, inkl. utbetring av fv. 244, tek i vare dette kravet. 3. Viser til at Statens vegvesen meinte at planområdet burde utvidast til å omfatte fv. 244 (no fv. 5308) frå kryss med Fossekervegen til kryss med fv. 564 på Frekhaug. Meiner dette er ivareteke med plan 125620170003.	1. Vert teke til orientering. 2. Vert teke til orientering. 3. Vert teke til orientering. 4. Vert teke til følge. Er teke inn i rekkjefølgekrava. 5. Vert teke til orientering. 6. Vert teke til orientering. Steingard som ligg i grensa i nordvest blir ivareteke med 4 m byggjegrænse mot nabogrense. Vi kan legge inn føresegnområde eller omsynssone om at steingarden skal bevarast. 7. Vert teke til orientering.	Tas til orientering.

4. Viser til at det er regulert fortau langs Fossekarvegen i aust, som nok skal koplast på utbetringa av fv. 5308 (tidlegare 244) Sagstadvegen. Då det er lagt inn rekefølgjekrav om opparbeidinga av Sagstadvegen, meiner dei det og bør vera krav om opparbeiding av fortau o_SF9 før igangsetjingsløyve. 5. Skuleveg er ikkje nemnd i forbindelse med planen, men dei vurderer at trafikktryggleiken for mjuke trafikantar ved kryssing av Sagstadvegen er ivareteke. 6. Har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne innanfor planområdet og har difor ingen avgjerande merknader i saka, utover at ein under opparbeiding av feltet søker å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m. 7. Gjer 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 Vestland fylkeskommune, og arbeidet stansast til funnet er vurdert. 8. Konklusjon er at Vestland fylkeskommune har ingen vesentlege merknader til planforslaget.	8. Vert teke til orientering.	
Statsforvaltaren i Vestland 10.05.2021 1. Meiner plandokumenta er godt gjennomarbeidd, men har manglar kring sentrale vurderingar av naturmangfald. Statsforvaltaren har også merknad til vurdering/handtering av kantvegetasjon, landbruk og friluftsliv. 2. Har vore i kontakt med kommunen for å tilby eit dialogmøte, men har ikkje fått svar, og såg det difor som naudsynt å fremje motsegn til reguleringsplan innan fristen. 3. Viser til at heile planområdet er innanfor nedbørsfelt til Mjåtveitvassdraget og 360 meter frå sjølve Mjåtveitlva og at det i planomtalen går fram at overvatn frå planområdet til slutt vil bli leia mot Mjåtveitlva. Er uroa over at bestanden av elvemusling i vassdraget kan verte ytterlegare råka av ureining. Meiner nedbørsfeltet til elva over tid er sterkt end som følge av ulike utbyggingar dei siste tjue åra og at den samla negative belastninga på vassdraget er stor. Både vasskvalitet og habitatkvalitet for livet i vassdraget er sterkt påverka. Elvemuslingen er nasjonalt raudlista som trua (VU), og bestanden i Mjåtveitlva må klassifiserast som kritisk trua. 4. Viser til at moglege konsekvensar av utbygginga for elvemusling og anna liv i Mjåtveitvassdraget ikkje er vurdert i planforslaget jf. naturmangfaldlova § 8 og 12, og heller ikkje omtala i ROS-analysen. Konsekvensane av utbygginga på vassdraget må utgreiast. Tiltak for å hindre avrenning av	1. Vert teke til orientering. Til 2 gongs behandling er planforslaget oppdatert med ny vurdering av naturmangfald og tiltak er teke inn i plan og føresegn. 2. Vert teke til orientering. Etter offentlig ettersyn har det vore dialog med Statsforvaltaren for løyse motsegns punkta og ein har kome fram til løysing Statsforvaltaren kan akseptere, jf. utgreiing i punkta under. 3. Vert teke til orientering. 4. Vert teke til følge. Etter offentlig ettersyn har VA-konsulent Haugen VVA utarbeidd løysing med sedimenteringsbasseng som skal hindre avrenning til bekken i planområdet, som har avrenning vidare til Mjåtveitlva. Løysinga er kvalitetssikra av Rådgivende Biologer, som har utarbeida Notat «<i>Vurdering av påvirkning på Mjåtveitlva ved eventuell utbygging av bustad og næring på Langeland i Alver kommune.</i>» datert 22.12.2022. I brev av 30.03.2022 skriv Statsforvaltaren at bekken i planområdet ikkje vert vurdert som like viktig for naturmangfaldet i Mjåtveitvassdraget som dei tidlegare la til grunn, ettersom det ikkje er årsikker vassføring i	Er handtert, motsegn er trekt jf. Statsforvaltarar merknad og konklusjon under mindre endring under. Kommunedirektøren tar dette til orientering, og stiller seg bak justeringar som er gjort.

partikkelhalding overvatn (turbiditet ikkje overstige 1 FNU) må vere ein integrert del av planløyisinga og tilhøyrande føresegnar jf. naturmangfaldlova § 12 om miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar. Førebyggjande tiltak som sedimenteringsbasseng mv. for å hindra skadeleg avrenning, må vere følgde opp mot rekkefylgjekrav, slik at dette er på plass før anleggsarbeid tek til. Vidare må det vere klare ansvarstilhøve for gjennomføring og finansiering for implementering, drift og vedlikehald av desse tiltaka i føresegn. Utbygging etter endeleg vedteken plan må overvakast av uavhengig konsulent/føretak med særleg kompetanse på vasskvalitet. 5. Nyleg gjorde Mjåtveitlvens foreining og lokale fridykkarar funn av fleire elvemuslingar ovanfor det som er antatt å vere vandringshinder i Mjåtveitlva. Meiner at med dei nye funna av elvemusling har ein fått ein ny sjanse til å berga den unike bestanden av elvemusling i Mjåtveitlva. Habitatkvalitet og vasskvalitet i vassdraget må betrast, noko som ikkje vil vere mogleg utan strenge og trygge føringar på eventuelle nye aktivitar i nedbørsfeltet til Mjåtveitlva. 6. Viser til at planen legg opp til å halde bekken i planområdet open og har lagt omsynssone «bevaring naturmiljø» i eit område rundt bekken. Langs breidda av vassdrag med årsikker vassføring skal oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og gir levestad for plantar og dyr jf. vassressurslova §11. Om dette skal fråvikast må det søkast dispensasjon frå vassressurslova. Statsforvaltaren meiner i utgangspunktet at kantvegetasjonen skal oppretthaldast langs bekken, og meiner difor at føresegna til omsynssona bør stadfeste at naturleg kantvegetasjon skal oppretthaldast i dette område. Dei meiner også at det er uheldig at kombinert formål går heilt ned til bekken, då dette kan føre til uklarheit kring kva området opnar for, og rår til at området nærast bekken får grønt formål. 7. Viser til at deler av planområdet er registrert som fulldyrka areal. Dette er i hovudsak sett som LNF-formål, men tilkomstvegen går igjennom dette området og skal utvidast. Denne utvidinga vil omdisponere dyrka mark, og dei kan ikkje sjå at dette er omtalt. Plandokumenta må vere klar på kor mykje dyrka mark som vert omdisponert og kva konsekvensar dette vil ha for landbruket. 8. Viser til at det går ein sti i kanten av planområdet i nordvest til Storeknappen, og at det ser ut som at den går litt innanfor og litt utanfor planområdet. Viser og til at det i planområdet er lagt til rette for at ein kan ta seg til Storeknappen gjennom bustadfeltet og gjennom G1 nord i planområdet. Statsforvaltaren meiner likevel at ein i større grad burde forsøkt å lage eit grøntareal rundt den eksisterande stien, i staden for å bygge han ned. Påpeiker at Storeknappen er nærturterreng for mange, og at når ein ønsker å gå ut i naturen er	bekken. Dei kan akseptere at arealføremålet og tiltaka for bekkearealet og BKB vert som godkjenne foreslått løysing for overvatnet i planområdet og at dette må innarbeidast i rekkefølgjeføresegna. Dette vart innarbeida i plankart og reguleringsføresegn som vart sendt på begrensa høyring. Sommaren 2022 (sjå eige merknadsskjema lenger nede). Statsforvaltaren har etter det i brev av 16.08.2022 trekt motsegna, jf. merknadsskjema for begrensa høyring under. Til 2. gongs behandling er plandokumenta oppdatert i samsvar med dette. Omsynssone «<i>Bevaring naturmiljø</i>» er utvida til og å omfatte foreslått løysing med permanente sedimenteringsbasseng. Byggegrensa som tidlegare låg i formålsgrensa, er no flytta 4 m frå formålsgrensa og elv/sedimenteringsbasseng. Reguleringsføresegna er oppdatert i samsvar med aksepterte tiltak. Løysinga inneber at ein i anleggsperioden sørger for at overflatevatn frå nedslagsfeltet utanfor planområde B5, som i dag renn gjennom tiltaksområdet, vert fanga opp og leia i separate røyr forbi tiltaksområdet og fram til bekkeinntak ved Fosseskarsvegen. Det vil medføra at den opne bekken nedst i tiltaksområdet stort sett berre vil føra vatn som kjem frå sjølve tiltaksområdet. Det skal og i anleggsperioden byggast sedimenteringsbasseng i område BKB for å hindre avrenning til Mjåtveitlva. 5. Vert teke til orientering. 6. Vert teke delvis til følgje. Kombinert formål vert trekt vekk frå bekken og det vert regulert ei sone med grønstruktur mellom bekken og byggeområdet. I dialogen med Statsforvaltaren er det lagt opp til ei løysing med etablering av fangdammar/sedimenteringsbasseng. Ved og i dammane kan det setjast inn plantar, busker og tre som har ein bindande effekt på partiklar og anna biologisk materiale som i framtida vil koma frå nedslagsfeltet i og ved B5. I dammane vil det truleg fort etablera seg amfibiar og andre organismar som det tidlegare var så rikt av i våt området der Fossemymra idrettspark no er etablert. (innspel frå Rådgivande biologer). 7. Oversikt over dyrka mark som vert omdisponert, er tatt inn i planomtalen til 2. gangs behandling. 8. Planforslaget viser nytt utgangspunkt for sti øvst i feltet. Fram til det punktet må ein nytta vegane i	
--	---	--

det ein verdi at ein slepp å gå igjennom bustadfelt for å kome dit. Stien ligg i ytterkant av planområdet og dei meiner det ikkje burde vere eit stort problem å legge til rette for bevaring av stien. Eventuelt kan det settast rekkjefølgjekrav om flytting av stien om dette lar seg gjennomføre. 9. Konklusjon: Statsforvaltaren i Vestland fremjar motsegn til reguleringsplan for Langeland B5. Motsegna gjeld manglande vurderingar kring avrenning til den kritisk trua elvemuslingen i Mjåtveitveia og er forankra i naturmangfaldlova.	feltet. I tillegg kan det reetablerast ein sti utanfor plangrensa i nordvest. Den vil då bli liggjande på naboeigedomen til stien som er foreslått. Dei skriv og at dei kan dag går der er eit relativt nytt tråkk. 9. Sjå kommentar pkt. 4.	
Statens vegvesen 10.05.2021 1. Orienterer om vegvesenet sitt ansvarsområde, statleg planretningslinje for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging, samt nullvisjon om drepane og hardt skadde i trafikken. 2. Viser til føresegnene pkt. 3.11.1. Føresegnene må rettast opp slik at ordlyden viser til nytt vegnummer som er Fv. 5308 Sagstadvegen. 3. Etter Statens vegvesen si vurdering er tilhøve knytt til trafikktryggleik tilfredsstillande ivaretatt i dette planframlegget. Vi har ingen merknader til reguleringsplanen slik den no ligg føre.	1. Vert teke til orientering. 2. Vert teke til følge. 3. Vert teke til orientering.	Tatt til orientering.
Alver kommune Råd for menneske med nedsett funksjonsevne 19.04.2021 1. Viser til at det i saksutgreiinga går fram at det frå kommunen si side er stilt krav om at 50% av bueiningane skal ha trinnfri tilkomst. Dette meiner dei er altfor lite, og i planarbeidet framover må det leggjast til grunn at ein langt større del, helst alle nybygde bueiningar har trinnfri tilkomst. Meiner ein bustad ikkje berre skal fungera på innflyttingstidspunktet, men òg når dei som bur der går over i ein annan livsfase. Vidare skal bustaden ikkje berre vera open for dei som bur der, men òg t.d. for ein nabo i rullestol som kjem på besøk. 2. I den vidare oppfølginga av planen må det leggjast vekt på universell utforming, medrekna trinnfri tilkomst. Mellom anna er det viktig å kunna koma inn med rullestol eller tvillingbarnevogn ikkje berre i blokkene, men og i einbustader og rekkjehus	1. I føresegnene er det sett krav om at min. 50% av bustadene skal få trinnfri tilkomst for rørslehemma. Dette kravet samsvarer med overordna føringar i kommuneplan for tidlegare Meland kommune. 2. I føresegnene er det sett krav til utforming av uteopphaldsareal.	Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillar sin kommentar. Detaljplanen er i tråd med KDP for Meland og Pbl. § 29-3 om universell utforming. Det blir ikkje stilt strengare krav til detaljreguleringsplanen enn det som føl av lov og KDP.
Alver kommune Eldrerådet 19.04.2021 Eldrerådet sluttar seg til utgreiinga og tidlegare vedtak i saka.	1. Vert teke til orientering.	Tatt til orientering.
Alver kommune Ungdomsrådet 19.04.2021 1. Ungdomsrådet tok saka til orientering.	1. Vert teke til orientering.	Tatt til orientering.
Alver kommune – avdeling for kulturutvikling, idrett og frivilligheit 10.03.2021 1. Meiner området kring Storeknappen er eit av få større friluftsområde kring Frekhaug, og at det er svært viktig å ta vare på og sikra tilkomst til	1. Skilting av turveg kan gjerast uavhengig av reguleringsplanen og er ikkje naudsynt å ta inn i føresegnene.	Tatt til orientering. Skilting blir gjort utanom reguleringsplanen.

dette området. Viser til at det i føresegnene til planen m.a. står at «sti til Storeknappen skal koplast til grønstruktur (G1) og interne vegar i planområdet» før det kan gjevast løyve til igangsetting av nye bustader i BFS1-BFS6, BKS og BBB2. Dei meiner det bør setjast som krav i føresegnene at tilkomst til stien skal skiltast heilt frå avkøyringa ved Fosseskarvegen og gjennom heile feltet fram til grønstruktur G1. 2. I teiknforklaringa til plankartet er det vist til turveg (GTD), men dei kan ikkje finna denne att i kartet.	2. Dette skuldast at teiknforklaringa ikkje har vorte oppdatert etter endring i kartet. Vi har i staden for turveg GTD nytta formålet «Blågrøntstruktur» for G1. I nytt plankart til 2. gongs behandling er teiknforklaringa retta i samsvar med plankartet.	
NVE 23.04.2021 1. Viser til at det er ynskje om bistand frå NVE om skredfarevurderinga og oppheving av faresona sett i kommuneplan for Meland, og at det tidlegare har vore dialog knytt til skredfare og kvalitet på skredfarevurdering for planområdet. NVE vurderte i 2019 skredfarerapport utarbeidd av ABO Plan & Arkitektur AS og rådde kommunen til å få utarbeidd ein ny uavhengig rapport. Multiconsult har utarbeidd ein ny skredfarerapport, datert 17.01.2020, som friskmelder planområdet med omsyn til skredfare. NVE har ingen merknader til Multiconsult sin rapport, eller til konklusjonane i den. Skredfarevurderinga overprøver aktsemdområde, og då også omsynssoner i overordna plan som er basert på aktsemdområde. 2. Viser til at NVE i si tilbakemelding 29.11.2019 peika på at bekkane/vassvegane bør takast hand om og førast gjennom planområdet i opne og rett dimensjonerte løysingar. Viser til at løysinga er gjort greie for i ROS-analysen og VA-planen. Overvatn skal gå delvis i open kanal, men og lukka under Torvvegen. Meiner ein bør syne flaumvegane i plankartet, her under flaumvegar på overflata om lukka system skulle gå tett eller få for dårleg kapasitet.	1. Vert teke til orientering. 2. Flaumvegar framgår av VA-rammeplanen, som skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og rammesøknad. Torvvegen o_SKV1 og ny tilkomstveg o_SKV2 er flaumvegar. For å hindre at flaumvatn forsvinn ut på stader kor stor skade vil oppstå, skal det byggast kantstein på begge sider langs desse vegane. Dette er teke inn i føresegn § 5.6.3.4.	Tatt til orientering. Kommunedirektøren stiller seg bak endringar som er gjort.
BKK Nett AS 12.05.2021 1. Viser til tidlegare uttale frå BKK Nett som står ved lag. 2. Meiner det er sannsynleg at det vil vera behov for nettstasjon nr. 2 i feltet, og viser til at det berre er omtalt at det skal setjast av plass for den. Eksisterande nettstasjon (BE) er vist på plankartet og kan forsyne delar av feltet. Foreslår at ny nettstasjon kan plasserast ved BRE3, evt. inne på eit av bustadområda i nærleiken.	1. Vert teke til orientering. 2. Det har vore dialog med BKK om behov for ny nettstasjon og kvar den skal plasserast. BKK har i epost datert 09.09.2022 konkludert med at eksisterande nettstasjon med litt modifikasjon, kan straumforsyne heile feltet og at det då ikkje vil vere behov å regulere for ein ekstra nettstasjon i feltet.	Tatt til orientering.
Alver kommune Saksframlegg UDU 1. Rådmannen sluttar seg i utgangspunktet til hovudgrepet med konsentrert busetnad og næringslokale. Planområdet ligg i felt B_5 i KPA der det skal leggjast til rette for høg utnytting. 2. Rådmannen har ikkje innvendingar til byggjehøg og utnytting. Føresegnene vil og gje	1. Vert teke til orientering. 2. Vert teke til orientering. 3. Er teke til følge. Vart lagt inn i planomtalen for utlegging til offentleg ettersyn.	Tatt til følge.

eit godt grunnlag for å kunne stille krav til utforminga. 3. Rådmannen ser at det kan vere nokre tomter som får utfordringar pga. bratt terreng, og vurderer at før planen vert lagt ut til offentlig ettersyn må det gå fram av planomtalen kva vurderingar som er gjort for terreng tilpassingar, og evt. sjå på om det er trong for ytterlegare tilpassingar. 4. Rådmannen vurderer at føreseigna sikrar tilstrekkeleg uteopphaldsareal for frittliggande busetnad (BFS) og konsentrert busetnad (BKB). Kravet for blokkbebyggelse er 50 m² privat og 50 m² felles pr. buening. I planforslaget var det foreslått 10m² privat og 50 m² felles. Rådmannen viser til § 1.6.13 i KPA kor det vert opna for at i bymessig utbygging, kan høvet mellom privat og felles MUA endrast i reguleringsplan, Rådmannen er ikkje negativ til at privatarealet vert nedjustert til 10 m², men peikar på at det totale utearealet må oppretthaldast. For å få dette til å gå opp, kan tal bueningar måtte justerast i tråd med tilgjengeleg areal. 5. Planforslaget viser ei utviding av plangrensa på om lag 0.9 daa innanfor tiltakshavar sin eigedom. Største delen av dette arealet er regulert til Grønstruktur ikkje innvendingar til denne utvidinga. 6. Rådmannen vurderer at før planforslaget kan leggjast ut til offentlig ettersyn må samla MUA (privat og felles) for BBB område følgje KPA sine krav på 100 m² (privat/felles). Plandokumenta må oppdaterast i tråd med denne korrigeringa. 7. Rådmannen har ikkje innvendingar til at det regulerast for bevertning og konferanselokale med tilhøyrande anlegg i BKB, men vil avvente å ta stilling til forslag om tilrettelegging for overnatting til 2. gangs behandling, då dette ikkje er vurdert i kommuneplanen.	4. Er teke til følgje. Før utlegging til offentlig ettersyn, vart planforslaget endra slik at kvar buening i BBB1 og BBB2 får til saman 100 m² privat og felles uteopphaldsareal . 5. Vert teke til orientering. 6. Er teke til følgje, jf. kommentar til pkt. 4. Var retta opp før utlegging på offentlig ettersyn. 7. Før offentlig ettersyn vart overnatting teke ut frå kombinert formål.	
--	--	--

Til avgrensa høyring:

Merknad	Forslagsstillar sin kommentar	Kommunedirektøren si vurdering
NGIR 14.07.2022 1. Det er viktig at det vert sett av tilstrekkeleg areal for hentestad for dunkar. 2. Det bør vurderast moglegheit for nedgravne avfallsløysingar. 3. NGIR påpeiker at det det er viktig at tilkomstveggar – til hentestadar – har tilstrekkeleg breidde og toler tilstrekkeleg akseltrykk, slik at renovasjonsbilen kan nytta dei. Hentestadane bør liggja i eit område som er plant, og renovasjonsbilen må kunna gjera operasjonar utan å vera til hinder for anna ferdsel. Renovasjonsbilen bør kunna snu ved hentestadane. Alternativt må ein ha gjennomkøyringsveggar (for å unngå rygging).	1. Det er regulert to renovasjonsområde f_RA1 og 2 i plankartet (tidlegare nemna f_BRE 1 og 2). I tillegg er det opna for eit mogeleg tredje område innanfor BB2, jf. #2. Denne var tidlegare foreslått regulert som f_BRE3. Det er i RA1-2 sett av tilstrekkeleg areal for dunkar/nedgraven avfallsløysing, jf. dokumentasjon i planomtalen. 2. Dette er teke inn i reguleringsføresegna. 3. Er ivareteke i planforslaget. Vegar og kryss er dimensjonert for Lastebil L=12	Er handtert. Kommunedirektøren tar til orientering.

4. Leikeplass og liknande bør ikkje liggja i nærleiken av hentestadane. 5. Tilkomstveggar og snuplassar bør ha fast toppdekke, og verta brøyt når det er snø og is.	m og krysset o_KV2 sør for BB2 og avkøyring ved f_RA1 er dimensjonert for at lastebil kan snu. Langs f_RA 2 er stigninga på veg o_KV2 om lag 3 %, som er innanfor krava frå NIGIR (6 %). Det er tilstrekkeleg vegbreidde til at personbil kan passere når tømning foregår. f_RA2 vert tilnærma plant. 4. I føresegna er det krav om at uteoppfallsareal f_LEK2 (sandleikeplass) som ligg tvers overfor f_RA2, skal sikrast med gjerde og port. 5. Vert ivareteke. Vegavdelinga	
NVE 23.08.2022 1. NVE har ingen merknader til endringane i detaljreguleringsplan for Langeland B5. 2. Minner på oppmoding frå NVE sitt fråsegn til offentleg ettersyn av planen datert 23.04.2021. Der peika dei på at flaumvegane bør synast i plankartet, her under flaumveggar på overflata om lukka system skulle gå tett eller få for dårleg kapasitet.	1. Vert teke til orientering. 2. Til 2. gangs behandling er flaumveg vist i plankartet som føresegnområde #3 med tilhøyrande føresegner, jf. § 6.3.2.: «Vegane o_KV1 og nedre del av o_KV2 skal ha kantstein på begge sider av vegen grunna funksjon som flaumveg, jf. VA-rammeplanen.»	Tatt til følge. Kommunedirektøren stiller seg bak endringane som er gjort.
Statsforvaltaren i Vestland 16.08.2022 1. Viser til brev frå kommunen datert 12.07.2022, der kommunen ber Statsforvaltaren om å vurdere å trekke motsegn til reguleringsplan for Langeland B5. Motsegna er knytt til vurdering og handtering av avrenning frå planområdet til Mjåtveitva med kritisk trua elvemusling. 2. Statsforvaltaren mottok 18.02.22 eit revidert forslag til handtering av avrenning til Mjåtveitva. Dei vurderte då at det er viktig at handtering av avrenninga vert sikra i føresegnene og at det vert tatt gjentatte representative vassprøvar og utarbeida eit forslag til vasskvalitet basert på dette. Planforslaget er no oppdatert med føresegn, rekkefølgjekrav og oppdatert VA rammeplan, på ein slik måte at Statsforvaltaren kan trekke motsegna til planen.	1-2. Vert teke til orientering.	Tatt til følge. Kommunedirektøren stiller seg bak endringane som er gjort.
Ingrid A. Dale, Gnr/bnr 324/56. 01.08.2022 1. Dei har ikkje fått med seg at det tidlegare er vedtatt å stengje dagens avkøyring frå Sagstadvegen. Dei kan ikkje godta dette. Grunngevinga er at dei har ein bratt bakke opp til huset sitt, kor dei må ha fart for å kome opp, sjølv om ein brøytar og strør sand. Med det nye alternativet, vert det ein krapp sving der bakken deira startar, slik at dei vil miste all fart. Dette vil vere ei risiko ved dagleg bruk, men spesielt for utrykkingskøyretøy på glatte vegar. Dei har brukt mykje pengar på denne vegen og ser ikkje noko anna alternativ plassering. 2. Dei kan ikkje sjå å ha blitt informert om saka tidlegare.	1.-2. Vert teke til orientering. Må svarast ut av Alver kommune.	Er handtert. Kommunedirektøren viser til mail frå Vestland fylkeskommune av 6.10.2023 der dei opplyser om at det føreligg ein signert avtale datert 7.3.2023 mellom Gbnr 324/56 og Vestland fylkeskommune om løysing. Kommunedirektøren tar dette til orientering.
Frank Dale, Gnr/bnr 324/7 11.08.2022 1. Informerer om e-post sendt til Vestland	1.-5. Frank Rune Dale er grunneigar for	Tatt til følge. Kommunedirektøren stiller

fylkeskommune v/Hege Løtvedt, der det vart påpeikt at det er ein konflikt mellom rekkefølgjekrav i detaljplanen for Langeland B5 og krava i reguleringsplan for Frekhaugkrysset og Fv 5308 om stenging av avkøyrsløse for bebuarane i Sagstadvegen 63- 71. 2. Kan ikkje akseptere at bygging av krysset SV6 (no nemna f_V5) og oppgraderinga av o_SKV1 og SV6 (no nemna o_KV1 og f_V5) vert gjort i fleire fasar. Meiner det bør gjerast som eit samanhengande prosjekt. Viser til e-post sendt til vegavdelinga i Vestland fylkeskommune: 3. Viser til at det i føresegnene for reguleringsplan for Langeland B5 står at gang- og sykkelsti langs fylkesvegen mellom Frekhaug senter og Sagstad skule skal vere ferdigstilt før infrastrukturarbeidet på bustadfeltet kan startast opp. Meiner at dette inneber at det ikkje kan byggast ny avkøyrsløse for eigedomane i Sagstadvegen 63-71, då denne avkøyrsla er ein del av reguleringsplan for Langeland B5. 4. Meiner det er svært uheldig for bebuarane i området at det er eit rekkefølgjekrav på infrastrukturen for bustadfeltet, som gjer at dei vil få eit mykje lengre anleggsarbeid i området enn det som er naudsynt. 5. Ber om at Vestland fylkeskommune skal revurdere rekkefølgjekrav dei har kome med slik at infrastrukturbygginga i denne planen kan byggjast parallelt med gang- og sykkelsti langs fylkesvegen mellom Frekhaug senter og til Sagstad skule. Fordelen med dette, både for fylkeskommunen, bebuarane i området og han som tiltakshavar, vil vere mykje større enn ulempene, dersom ein samarbeider godt i byggefasen.	gnr/bnr 324/7 kor avkøyrsløsen som vert stengd i reguleringsplan for Fv. 5308 ligg. I tillegg er han grunneigar og tiltakshavar for dette reguleringsplanforslaget for Langeland B5. Merknaden gjeld informasjon om innspel han har sendt fylkeskommunen vedk. deira krav om rekkjefølgjeføresegn for utbygging av Langeland B5 i forhold til utbetring av fylkesvegen. 4.-5. Etter avgrensa høyring har det vore fellesmøte med Vestland fylkeskommune og Alver kommune. Fylkeskommunen har no akseptert at infrastrukturen i bustadfeltet kan opparbeidast parallelt med gang- og sykkelveg langs Sagstadvegen . Justert rekkjefølgjekrav 7.2.1.1 vert då slik: <i>«Før det kan gjevast igangsettingsløyve av byggearbeid for bustader i BF1- BF6, BK, BB1-BB2 og næringsbygg i N/T i planområdet, skal separat tilbod for gåande og syklande langs Fv. 5308 Sagstadvegen, frå kryss med Rosslandvegen til kryss med Fosseskarvegen, vere opparbeidd jf. vedteke reguleringsplan , PlanID 1256 2017 0003. Opparbeiding av infrastruktur innanfor planområdet, så som samferdselsanlegg, VAO-anlegg, renovasjonsanlegg og leike – og uteoppghaldsareal, kan skje parallelt med bygging av gang- og sykkelveg langs Sagstadvegen.»</i>	seg bak endringane som er gjort.
Storeknappen Velforening v/Kjartan Storsæt 29.08.2022 1. Dersom rekkefølgjekrav i planen skal følgast, inneber det at det nye krysset SV6 (no nemna f_V5) der bebuarane i Sagstadvegen 63-71 skal køyre inn på Torvvegen ikkje kan byggjast før arbeida med oppgradering av fylkesvegen frå Frekhaug senter er ferdigstilt. Dette må då ha som følge at det vert gjeve dispensasjon for bebuarane i Sagstadvegen 63-71 til å bruke eksisterande avkøyrsløse på fylkesvegen, dvs. krysse nytt fortau/sykkelsti for å kome inn på den nye fylkesvegen. 2. Dersom det vert gjeve dispensasjon frå rekkefølgjekravet om at infrastrukturen for B5 først kan byggast ut etter at Frekhaugkrysset og fylkesvegen til Sagstad skule er ferdigstilt, slik at det nye krysset SV6 (no nemna f_V5) vert bygga før resten av infrastrukturen i B5, vil vi krevje at heile vegstrekninga av o_SKV1 (no nemna o_KV1) vert oppgradert i samsvar med planforslaget og at denne strekning vert overtatt av kommunen før krysset SV6 (no nemna f_V5) tas i bruk. 3. Dersom det vert gjeve dispensasjon i samsvar	1.-3. Det vert vist til merknad frå Frank Rune Dale over. Tiltakshavar ønskjer at utbygginga går parallelt. 2. Vert teke til orientering. Sjå kommentar til merknad frå F.R. Dale over.	Delvis tatt til følge. Rekkefølgjekrav 7.2.1 er endra til at: «opparbeiding av infrastruktur innafor planområdet, så som samferdselsanlegg, VAO-anlegg, renovasjonsanlegg og leike- og uteoppghaldsareal, kan skje parallelt med bygging av gang- og sykkelveg langs Sagstadvegen.». Kommunen overtek ikkje samferdselsanlegget før utbygginga er ferdigstilt. Det er stilt rekkefølgjekrav til inngåing av avtale med kommunen om overtaking ved innsending av rammesøknad, jf. føresegn 3.8.4.3. Kommunedirektøren stiller seg bak endringane som er

med pkt. 2 ovanfor, ser vi det som svært uheldig og lite ønskeleg at vi får ein mykje lengre utbyggingstid i området totalt. Først Frekhaugkrysset og fylkesvegen, og deretter infrastrukturen for B5. Vi ber derfor, som primært ønske, at rekkefølgekravet vert fjerna og at det vert gjeve moglegheit for at begge prosjekt kan gå parallelt		gjort.

Materialet er vurdert som tilfredsstillande. I uttalanane/merknadene over vart det i hovudsak peikt på følgjande:

Ved offentlig ettersyn:

- Det må stillast rekkefølgekrav om opparbeiding av fortau o_SF9 før IG.
- Naturmangfald, elvemusling, kantvegetasjon
- Sti til Storeknappen bør sikrast med grøntareal rundt.
- Planen må gjere greie for evt. omdisponering av dyrka mark.
- Sikra universell utforming.
- Flaumveger bør synast i plankart
- Truleg behov for nettstasjon nr. 2 i planområdet.

Ved avgrensa høyring:

- Bør vurderast nedgravne avfallsløysing
- Ny tilkomstveg f_V5 (til ein av dei fem bustadeiningar) frå o_SK1, kan ikkje akseptrast grunna behov for betre manøvreringsareal.
- Infrastruktur utbygging av fylkesveg og bygging av kryss f_V5 og o_KV1 i planområdet må samkøyrast.

Statsforvaltar fremja motsegn til planforslaget ved offentlig ettersyn grunna manglande vurdering kring avrenning til den kritisk trua elvemuslingen i Mjåtveitelva som planområdet er nedslagsfelt til.

I tida etter offentlig ettersyn har planforslaget blitt omarbeida for å imøtegå motsegna. Det er utarbeidd ein rapport frå Rådgivende Biologer og ein plan for overvasshandtering frå Haugen VVA som tar for seg avrenninga i planområdet. I samband med dette arbeidet, blei det 16.12.2022 gjennomført arbeidsmøte med forslagsstillar, Alver kommune og Statsforvaltar. Arbeidet og sikring/avbøtande tiltak for ivaretaking av den trua elvemuslingen er seinare innarbeidd i planmaterialet til detaljplanen, sjå planomtalen kap. 8.6, Notat datert 22.12.22 frå Rådgivende Biologer. Revidert VA-rammeplan og føresegner til planen.

Statsforvaltar hadde framlegget på avgrensa høyring. Og i brev datert 16.8.2022 vart motsegna til planen formelt trekt.

Endringar etter 1. gongshandsaming.

Endringane som er gjort etter at planen var på offentlig ettersyn og avgrensa høyring fram mot 2. gongshandsaming, er lista opp i merknadsskjema over og i planomtalen kap. .

Dei viktigaste endringane er:

- Overnatting er teke ut av arealformålet N/T.
- Talet nye bustadeiningar er redusert i BB1 frå 34 til 26.
- Minste uteopphaldsareal MUA areal (privat og felles) for bueiningane er tilfredsstillande og i samsvar med krav i KDP_M.
- Nærleikeplass på 500 m2 er innarbeidd nord i plankartet.
- Sikring og avbøtande tiltak av avrenning frå planområdet til Mjåtveitelva som sikrar tiltak for ivaretaking av den trua elvemuslingen i elva er handtert.

- VA-rammeplan er oppdatert, og tar med seg overvatn og flaumvegar.
- Ny avkøyrse f_V5 til bustader søraust for planområdet er lagt inn frå o_KV1.
- Hentepunkt for renovasjon f_RA er justert frå 3 til to i plankartet.
- Byggegrense for N/T er justert, og omsynssone bevaring naturmiljø h_560 sør aust i planområdet er utvida, for å kunne etablere fangdam i nedre del av bekken.
- Lagt inn omsynssone H_570 for bevaring rundt steingard i nord.
- Flaumvegar er lagt inn i plankart, synt med #.
- Infrastruktur utbygging av fylkesveg og bygging av kryss f_V5 og o_KV1 i planområdet er samkøyrde.
- Sti til Storeknappen er sikra, og det er avsett areal for blågrøn struktur rundt.
- Planomtalen har gjort greie for omdisponering av dyrka mark.
- Planen har sikra universell utforming i tråd med KDP_M.
- Avklaring kring behov for nettstasjon nr. 2 i planområdet, er gjort i samarbeid med BKK.
- Reguleringsføresegner er endra for å betre sikring av gjennomføring, og det er tatt inn:
 - Eige punkt for Ytre miljøplan og miljøoppfølging for sikring mot ureining til Mjåtveitva.
 - Gjesteparkering for nabofelt.
 - Rekkeføljekrav om opparbeiding av fortau o_SF9 før IG.
 - Kvalitetskrav til leike/uteopphaldsareal.
 - Massehandtering er supplert med mål og tiltak
 - Nedgravne avfallsløysing blir vurdert før IG.

Vurdering:

Administrasjonen viser til sine vurderingar av saka som kjem fram i saksframlegget til 1. gongshandsaming av planen. Øvrige tema utover det som er kommentert under er rekna som tilfredsstillande løyst i planforslaget.

Omdisponering av jordbruksareal

Delar av planområdet er registrert som fulldyrka areal. I planen er dette i hovudsak sett av som LNF-formål. Dagens tilkomstveg o_KV1 går igjennom dette området og vegen skal i detaljplanen utvidast, samt skal det etablerast fortau. Utvidinga vil innebere omdisponering av 1152 m² dyrka mark. Utviding av veg og fortau er naudsynt for å samsvare med krav i Statens vegvesen sin handbok N100, både med tanke på kapasitet og god trafiksikring av vegnettet.

Arealformål N/T ligg under marin grense, reguleringsføresegn § 7.1.1.1.2 det er stilt rekkeføljekrav før utbygging, at det føreligg geoteknikks rapport om grunnforhold, samt at evt. avbøtande tiltak.

Marin grense:

Arealformål N/T ligg under marin grense. Det er i reguleringsføresegn § 7.1.1.1.2 stilt rekkeføljekrav før utbygging, om at det føreligg geoteknikks rapport om grunnforholdet, samt at evt. avbøtande tiltak er skildra/sikra.

Privatrettslege forhold:

I samband med stenging av avkøyring til fylkesvegen, og etablering av ny tilkomst i denne planen, kom det merknad frå ein grunneigar, om at ny regulert tilkomstveg inn o_KV1, Torvvegen medførte vanskar for eigedomen ifht. manøvrering. Planforvaltning tar ikkje stilling til privatrettslege forhold, men har viser til mail frå Vestland fylkeskommune, der dei opplyser at det føreligg ein signert avtale mellom grunneigar og fylkeskommunen om løysing.

Barn og unge sine interesser/folkehelse/universell utforming

Planforslaget legg til rette for gode levevilkår for både barn og unge tilgrensande eksisterande bustadfelt på Langeland. Innanfor planområdet er det avsett fleire lokalitetar for leik og samvær.

Planområdet ligg i tett nærleik til Sagstad skule og Fossemyra idrettspark. Det er kort avstand til barnehage, ungdomsskule og Frekhaugsenter. Området har flott turterreng i nærleiken, i nord er det avsett ein korridor for grønstruktur som sikrar turvegen mot Storeknappen direkte frå planområdet.

Vidare sikrar planen for Langeland at 50% av bustadeiningane skal vera universelt tilgjengeleg.

Planen stiller og krav til at leikeplassar skal vera universelt utforma.

Frå fylkesvegen har planen sikra fortau opp i bustadfeltet. Sykkelparkering er ivaretatt i planframlegget, og som eit rekkefølgekrav før utbygging skal gang/sykkelveg langs Sagstadvegen vera etablert. Utbetringa av dette vegstrekket er påstarta og ved ferdigstilling vil det frå planområdet bli ein samanhengande gang-sykkelforbindelse langt vidare enn til Frekhaug senter. Frå Frekhaug senter er det gang-sykkelforbindelse vidare mot Mjåtveit og Flatøy/Knarvik.

Naturmangfald

Naturmangfaldslova (nml.) § 7 krev at prinsippa ved §§ 8-12 skal leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg myndigheit som kan råke naturmangfaldet. Plankonsulent har gjennomført ei vurdering av naturmangfaldslova §§ 8-12, i kapittel 9.8 i planomtalen.

Til offentleg ettersyn var den kritisk trua arten vipe registrert sør for planområdet, og vurderinga då var at planen låg med ein slik avstand til registreringa at det ikkje ville få innverknad for fuglelivet. Det er i 2021 gjort oppdateringar i naturbase og Artsdatabanken (mellom offentleg ettersyn og 2. gongshandsaming av planframlegget), som no viser registrering av vipe innafor planområdet, i tillegg er framand arten, *Vestamerikansk hemlokk* som er ein karplante registrert i område. Plankonsulent har til 2.ghs. oppdatert planomtalen der dei to artane er vurdert ved utbygginga av planområdet. Det er vidare tatt inn ei føresegn jf. § 3.6 som følgjer opp vurderinga.

Motsegna som kom til planframlegget frå Statsforvaltar ved offentleg ettersyn var med bakgrunn i naturmangfaldlova. Planområdet ligg i nedslagsfeltet til Mjåtveitmarka, og planframlegget mangla den gang vurdering kring avrenning til den kritisk trua elvemuslingen i elva. Planen er omarbeidd til 2. gongshandsaming med vurderingar og forslag til tiltak som hindrar avrenning til elva, og skal ivareta elvemuslingen. Kommunedirektøren legg til grunn at reguleringsplanen no ivaretek naturmangfaldet etter lova og at artane ikkje vert råka ved utbygginga som er lagt fram.

Økonomi

Planforslaget krev opparbeiding av VA-anlegg som er tenkt overtatt av kommunen når dette er ferdigstilt. Kommunen vil få kostnader knytt til drift og vedlikehald av offentleg VA-nett. Planforslaget legg til rette for utbetring av o_KV1 og o_KV2, samt opparbeiding av o_FO1 og 7. Dette er køyreveg og fortau som er tenkt overtatt av kommunen, og kommunen vil få kostnader knytt til drift og vedlikehald av veganlegg.

Konklusjon

Vi sluttar oss til hovudformålet bustad og næring/tenesteyting og det planfaglege grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderast å vera tilfredsstillande og anbefalast vedtatt.