

MERKNADSSKJEMA - FORSLAGSSTILLERS KOMMENTARER TIL MERKNADER OG UTTALELSER -  
VARSLING

Plannamn	Fossesjøen
Arealplan-ID	
Saksnummer	
Utarbeidet av	Ard arealplan as
Datert/Revidert	11.01.2018

	Private avsendarar	Hovudpunkt i merknad	Kommentar frå forslagsstillar
1	Ruth Synnøve Røvik-Larsen, eigar av gbnr. 25/65, brev av 08.02.17	<p>Visar til utsendt brev av 28.05.13 i samband med tidlegare varsling av Fossesjøen i 2013. Ber om at merknader til denne plan vert tatt til følge.</p> <p><u>Merknad motteken 29.07.2013:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Hytta har i dag sin forsyning av vatn frå bekk som renn i den nordaustlege grensa for planområdet, og er bekymra for at denne bekken vil verta råka av utbygginga. Ynskjer at utbyggjar legg til rette for ein alternativ forsyning, ved for eksempel tilknytning til vatn og avlaup som vil måtte etablerast med utbygginga.</li> <li>Eigedommen hefter i opphavleg skøyte med «lov til og rett å ligge båten ved kai sydøst for huset Fossheim». Ber utbyggjar vurdere moglegheiter for båt plass/naustplass.</li> <li>Ber om at eventuelle bygg vest for eigdommen utformast slik at solforholda ikkje vert forringa, og om mogleg om den kan forbetrast. Samt at eigedomens bruksverdi som fritidsbustad ikkje forringast i nemneverdig grad.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Eigdommen låg i førre varsling innanfor planområdet. Planområdet er no redusert, og eigdommen ligg like utanfor planområdet. Bekk i det nordaustlege grensa for planområdet på den førre varslinga, vil såleis ligge utanfor ny plangrense. Ein kan dermed ikkje sjå for seg at bekken vil verta råka.</li> <li>Dette vil vere privatrettslege forhold, som må tas utanom planarbeidet. Planarbeidet vil leggja til rette for ein mogleg naustutbygging, og vil ikkje endra privat eigdomsrett.</li> <li>Dei nærmaste nybygga vil liggje i ein avstand på om lag 70 meter sørvest frå hytta, og vil ikkje påverke solforholda. Ein kan ikkje sjå at eigedomens bruksverdi vert forringa.</li> </ol>
2	Arvid A. Fosse, eigar av gbnr. 25/31 og 25/158, brev av 28.02.17	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ber om at det vert tatt omsyn til vegrett og båtrett til eigedommane i planarbeidet.</li> <li>Ynskjer å kjøpe del av naboeigedom til gbnr. 25/31 for å jamne ut baksida av tomta, då tomta i dag har ein unaturleg avgrensing.</li> <li>Ber om at gbnr. 25/158 vert regulert til bustadforemål</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Det er regulert inn avkørsel til gbnr. 25/158 der eksisterande tilkomst er i dag.</li> <li>Tatt til følge. Planen legg opp til at eigdomsgrensa kan justerast.</li> <li>Tatt til følge. Denne eigedomen er i kommuneplanen avsett til bustadforemål.</li> </ol>
3	Aud Sølvi Fosse Drengenes, eigar av gbnr. 25/11,16, e-post av 6.03.17	<ol style="list-style-type: none"> <li>Viser til opning i rekkverk og sti ned til gbnr. 25/11 og ber om at det vert teke omsyn til eigdommen og at tilkomsten til eigdommen vert ivarettatt.</li> <li>Gbnr. 25/11 og 16 er medeigar i gnr. 25 sitt fellesareal ved Fossesjøen. Fellesarealet til gardane sine interesser må ivaretakast i reguleringsplanen.</li> <li>Ynskjer synfaring der det vert orientert nærare om planarbeidet slik at ein får medverke i prosessen. Vonar at det vil verte sytt for at grenser, rettar m.v. vert avklara på eit tidleg stadie i planprosessen.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Planarbeidet vil ikkje føra til endringar ved gbnr. 25/11 eller 25/16.</li> <li>Ein har ikkje kjennskap til fellesarealet eller gardane sine interesser.</li> <li>Det er ikkje planlagt synfaring med naboar, og medverknad skjer i hovudsak gjennom varsling av planoppstart og ved offentleg ettersyn etter 1.gongs handsaming av planen. Ein er elles tilgjengeleg for førespurnadar om planarbeidet. Vi vil sjå på om det er</li> </ol>

			grensar som må målast opp. Ber om å bli informert dersom det er særskilte rettar som må takast omsyn til.
	Offentlege		
4	Fylkesmannen, e-post av 23.01.17	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Viser til pbl § 4-3 om krav til ROS-analyse i alle plansaker, samt krav til handtering av risiko i plan. TEK10 definerer kva som er akseptabel risiko for flaum og skred, medan akseptkriteria for anna type risiko må definerast av kommunen. Alle risikohøve skal markerast på plankartet med omsynssone og krav til risikoreduserande tiltak skal gå fram av planføresegnene.</li> <li>2. Minner om omsynet til barn og unge sine oppvekstvilkår, jf. Pbl § 1-1 femte ledd og pbl § 3-1 første ledd bokstav e. Barn skal ha areal i nærmiljøet der dei kan utfalde seg og skape sitt eige leikemiljø. Ein må ha tilstrekkeleg areal som eignar seg for leik og opphald og må kunne brukast av ulike aldersgrupper. Areal og anlegg skal vere sikra mot forureining, støy, trafikkfare og anna helsefare. Der ein endrar arealformål som er sett av til fellesareal eller friområde som er i bruk eller eigna til leik, skal det skaffast fullverdig erstatningsareal, jf. pkt. 5d i retningslinene.</li> <li>3. Byggeforbodet i strandsona gjeld også i dei delane av Hordaland med mindre press på areala, jf. pbl § 1-8. Utbygging bør så langt råd er lokalisert til område som er bygd ut frå før, slik at ein unngår bygging i urørde område med spesielle kvalitetar. Eventuell utbygging må vurderast i forhold til almenne interesser.</li> <li>4. Minner om at dei konsekvensane reguleringsplanen har for endra arealbruk skal vurderast etter naturmangfaldlova.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tatt til følgje. Dette vil bli følgt opp i planarbeidet.</li> <li>2. Tatt til følgje. Det vil bli planlagt for leik og uteopphald i høve til krava i kommuneplanen. Ein har ikkje registrert areal som i dag vert nytta til barns leik og opphald i planområdet.</li> <li>3. Arealet er satt av til bustad i Meland sin kommuneplan.</li> <li>4. Tatt til følgje. Dette vil bli følgt opp i planarbeidet.</li> </ol>
5	Rådet for menneske med nedsett funksjonsevne, brev av 31.01.17	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rådet forutset at heile området vert bygd ut i tråd med prinsippa i universell utforming. Rådet ser med bekymring på høgdeforskjellar i området, men forutset at alle bustader og uteareal blir tilgjengeleg for alle.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tatt til følgje. Alle vegar og fortau vil ikkje verta universelt utforma grunna mykje terreng i planområdet, men bustadane og uteopphaldsareala vil følgje krava i TEK17 som mellom anna gjeld universell utforming.</li> </ol>
6	NGIR, brev av 23.02.17	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Påpeikar at det må setjast av tilstrekkeleg areal for hentestad av to bossdunkar per hushald. Fellesløysingar må ha behaldarar som gjev tilsvarande volum per husstand. Ein bør vurdere moglegheiter for nedgravne løysingar. Det er viktig at tilkomstveg til hentestad har tilstrekkeleg breidde og tola tilstrekkeleg akseltrykk frå renovasjonsbil. Hentestad bør liggje plant og renovasjonsbilen bør kunne snu for å unngå rygging. Alternativt må ein ha gjennomkøyringsveg. Leikeplass bør ikkje ligge i nærleiken av hentestaden.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ein vil leggja til rette for felles henteplassar for renovasjon, med moglegheit for manøvrering til å snu der det er behov for dette. Ein ynskjer i hovudsak å leggja til rette for eigne spann for rekkehusa, og felles containere på bakken for blokkane. Henteplass vil ikkje liggja plant på alle plassar, då det er mykje terreng i planområdet. Ein vil sikra leikeareal der dette er naudsynt, med gjerde eller på anna måte. Ein vil gå i dialog med NGIR for å kontrollere at det ein planlegg for vil vere ein akseptabel løysing for renovasjon.</li> </ol>
7	NVE, brev av 27.02.17	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Viser til prosedyreskildring for identifisering, vurdering og kartlegging av skredfare i bratt terreng ved utarbeiding av arealplanar. Oppmodar om å nytte prosedyren så langt som det er naudsynt for å avklare skredfaren i området.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ein er i prosess med å få utarbeidd ein skredfarevurdering for planområdet. Ein vil på bakgrunn av denne innarbeide eventuelle faresoner, og sikra naudsynte tiltak.</li> </ol>
8	Statens vegvesen, brev av 27.02.17	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. SVV meiner all tilkomst til planområdet må skje frå den kommunale vegen Fossevegen.</li> <li>2. Deler av Fossevegen nærmast Fossesjøen har fortau langs vegen, men vidare mot skule- og idrettsområdet på Sagstad er det ikkje tilbod til mjuke trafikkantar. Etter</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tatt til følgje.</li> <li>2. Det er fleire planar under utarbeiding i nærområdet som samla vil sikra trygg skuleveg til Sagstad skule (detaljreguleringsplan for fv.245 Fosse-Moldekleiv,</li> </ol>

		<p>SVV sitt syn må det vurderast tiltak for å sikre m.a. skulebarn ein trygg skuleveg frå planområdet og fram til skuleområdet på Sagstad.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>SVV viser til oppstart av regulering for Fylkesveg 245 Fosse - Moldekleiv (planID 1256 2016 0012) som går gjennom det varsla planområdet. Reguleringsplanen for Fossesjøen må innrette seg etter reguleringsplanen for opprusting av fylkesvegen.</li> <li>Etter SVV si vurdering må det leggest til grunn ei byggegrense på 30 m frå senterlina for området på vestsida av fylkesvegen. Når det gjeld langs Krossnessundet kan ei legge til grunn ei byggegrense på 15 m.</li> <li>Det må utarbeidast støyanalyse for å vurdere tiltak mot støy for bustadane i det nye bustadområdet.</li> </ol>	<p>områdereguleringsplan for Langelandskogen og delar av Frekhaug nord, samt detaljreguleringsplan for fv. 564 Frekhaugkrysset, inkl. utbetring av fv. 244).</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Tatt til følgje. Ein har kontakt med konsulent på dette arbeidet.</li> <li>Tatt til følgje.</li> <li>Tatt til følgje. Dette er under utarbeiding.</li> </ol>
9	Bergen Sjøfartsmuseum, e-post av 28.02.17	<ol style="list-style-type: none"> <li>Museet har ingen merknader til reguleringa. Gjer likevel merksam på at tiltakshavar pliktar å gje melding til museet dersom ein under arbeid finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotn kan verte råka av tiltaket, må arbeidet straks stoppast til museet har undersøkt og eventuelt frigjeve området.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Tatt til følgje.</li> </ol>
10	Kystverket, brev av 06.03.17	<ol style="list-style-type: none"> <li>Viser til tidlegare varsling om oppstart og til deira fråsegn i brev av 24.6.2013. Har ingen vidare merknader til planoppstarten utover dette. Ber om planen på høyring når denne føreligg</li> </ol> <p><u>Merknad motteken 24.06.2013:</u> I det aktuelle området er det registrert ei biled 2257 Flatøyosen med skipstrafikk m.a. inn til Frank Mohn AS sitt anlegg på Flatøy. Kystverket har ikkje merknader til at det vert satt i gong arbeid med reguleringsplan, men det må ikkje planleggjast tiltak i sjø som kan vere til hindring for sjøtrafikken.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Tatt til følgje.</li> </ol>
11	BKK, brev av 06.03.17	<ol style="list-style-type: none"> <li>Gjer merksam på at det må takast høgde for dei anlegg som det er naudsynt for oss å etablere og drifte. Viser til vedlagt kart med elektriske anlegg i området.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Tatt til følgje.</li> </ol>
12	Hordaland Fylkeskommune, brev av 08.03.17	<ol style="list-style-type: none"> <li>Påpeikar av bustadområdet vil ligge i nærleiken av regionalt viktig friluftsområde kring Krossfjellet. Planområdet bør utformast på ein måte som sikrar god tilgang til friluftsområdet.</li> <li>Det er viktig å sikre tilbod av grønne lungar og friområde tett ved der folk bur og viktig å ta vare på grønne lungar og uteareal i nærområdet. Leike- og uteopphaldsareal må ha sikker gangtilkomst, gode soltilhøve, vere klimatisk skjerna, vere sikra mot forureining og støy, og universelt utforma. Planlegginga må ta omsyn til at born i ulik alder har ulik aksjonsradius. Nærleikeplass for småborn bør liggje innan ein avstand på 50 m frå bustaden, aksjonsradius for ein 8-åring er som regel mindre enn 200 m, medan heilt opp til 12 års alder er det naudsynt med areal til leik innan ein avstand på 300 m frå bustaden.</li> <li>Ein må ta omsyn til endringar i klimaet. Det er viktig at klimatilpassing vert prioritert allereie frå tidleg planlegging, og at det rettast særleg fokus på korleis overvatn skal handterast i planområdet.</li> <li>Minner om at dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø skal gjerast på eit tidleg stadium i planlegging.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Planområdet vil ha god tilgang til tilgrensande friluftsområde.</li> <li>Tatt til følgje. Ein vil sikra leike og uteopphaldsareal i høve føresegna til Meland sin kommuneplan.</li> <li>Tatt til følgje. VA-rammeplan er under utarbeiding, og denne planen vil vurdere handtering av overvatn.</li> <li>Dette vil bli gjort ein enkel vurdering i planskilddinga.</li> <li>Kulturminne-ID 151124-1 og 151548-1 ligg heilt søraust i det varsla planområdet og i eit område kor det ikkje skal gjerast tiltak. Det er også mogleg at dette arealet vert tatt ut av planen, då dette er areal kor det no samstundes pågår arbeid med plan for Fylkesveg 245 Fosse - Moldekleiv (planID 1256 2016 0012). Det er ein ruin frå 1800-talet som vert råka av planen (byggningsnummer 1256-0205-099). Her ynskjer ein å leggja til rette for rekkjehus. Innanfor areal sett av til frittliggjande bustader ligg det ein ruin frå 1900-talet,</li> </ol>

	<p>5. Viser til arkeologiske registreringar i området i 2011 kor det vart påvist ein steinalderlokalitet med Askeladden-id 151124. Det ligg også fleire SEFRAK-registrerte bygg og ruinar sør i planområdet. Fire bygningar er eldre enn 1850. HFK ber om at det vert teke omsyn til ovanfor nemnde kulturminne i vidare planlegging.</p> <p>6. HFK ber om at omsynet til kollektivtransport og tilgjengelege busshaldeplassar vert vektlagt i utarbeiding av planen og at det vert etablert kontakt mot Skyss i prosessen.</p> <p>7. HFK ber om at føresegnene i kommuneplanen vert innarbeida i reguleringsplanen:</p> <p>- <i>For framtidige og noverande, ikkje utbygde område for bygg og anlegg Fosse-Håtuft-Ådland, må nytt kryss ved Krossnessundbrua vere etablert før det kan gjevast løyve for nye tiltak.</i></p> <p>- <i>For framtidige og noverande, ikkje utbygde område for bygg og anlegg Fosse-Håtuft-Ådland, må trafikksikringstiltak langs FV 245 vere gjennomført før det kan gjevast løyve for nye tiltak.</i></p>	<p>andre kvartal, eit våningshus frå 1800-talet, eit bustadhus frå 1800-talet, fjerde kvartal og ein smie. Dette er område kor det er eksisterande busetnad.</p> <p>6. Det er tatt kontakt med Skyss.</p> <p>7. Tatt til følge.</p>
--	--	---