

MERKNADSSKJEMA - FORSLAGSSTILLERS KOMMENTARER TIL MERKNADER OG UTTALELSER - VARSLING

Plannamn	Fossesjøen
Arealplan-ID	1256 20150004
Saksnummer	15/1644
Utarbeidet av	Ard arealplan as
Datert/Revidert	21.12.2018

	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 følgje.</p> <p><u>Merknad motteken 29.07.2013:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 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. Ber om at eventuelle bygg vest for eigedommen 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. 	<ol style="list-style-type: none"> Eigedommen låg i førre varsling innanfor planområdet. Planområdet er no redusert, og eigedommen ligg like utanfor planområdet. Bekk som låg i den nordaustlege grensa for planområdet på den førre varslinga, vil soleis ligge utanfor ny plangrense. Ein kan dermed ikkje sjå for seg at bekken vil verta råka. Det er laga ein eigen VA-rammeplan som del av planarbeidet, som tar føre seg naudsynt forsyning av vatn og avlaup for ny busetnad. Om det kan vere aktuelt å få til eit samarbeid om forsyning og for bnr. 65, må tas privatrettsleg utanom planarbeidet. I kommuneplanens arealdel er det opna for 4 nye naust innanfor føremålet «NA_32». Det er i planforslaget foreslått at ein opnar for inntil 4 nye naust innanfor areal avsett til «BUN» på plankartet. Planforslaget vil vidare ikkje endra privat eigedomsrett. 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. Sol- og skyggeillustrasjonar er utarbeida i samband med planarbeidet og illustrerer solforholda etter utbygging. Desse illustrasjonane ligg vedlagt planen.
2	Arvid A. Fosse, eigar av gbnr. 25/31 og 25/158, brev av 28.02.17	<ol style="list-style-type: none"> Ber om at det vert tatt omsyn til vegrett og båtrett til eigedommane i planarbeidet. I 1973 ble det anlagt grusveg til hytta, samt til Gunvor Wiiks hytte (på gnr. 25, bnr. 14). Denne vegen er senere blitt oppdatert med asfalt. 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. Ber om at gbnr. 25/158 vert regulert til bustadføremål 	<ol style="list-style-type: none"> Planen endrar ikkje på dagens veg ned til kai ved Krossnessundet. Det er regulert inn avkøyrse til gbnr. 25/158 der eksisterande tilkomst er i dag. Tatt til følgje. Planen legg opp til at eigdomsgrensa kan justerast. Tatt til følgje. Denne eigedomen er i kommuneplanen avsett til bustadføremål.

3	Aud Sølvi Fosse Drengenes, eigar av gbnr. 25/11,16, e-post av 6.03.17	<ol style="list-style-type: none"> 1. Viser til opning i rekkverk og sti ned til gbnr. 25/11 og ber om at det vert teke omsyn til eigedommen og at tilkomsten til eigedomen vert ivaretatt. 2. Gbnr. 25/11 og 16 er medeigar i gnr. 25 sitt fellesareal ved Fossesjøen. Fellesarealet til gardane sine interesser må ivaretakast i reguleringsplanen. 3. 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. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planarbeidet vil ikkje føra til endringar ved gbnr. 25/11 eller 25/16. Det vert i planen regulert for eit areal som ligg nord for 25/11 sitt areal ved kai ved Krossnessundet. 2. Ard har vært i kontakt med Aud Sølvi Fosse Drengenes på e-post, for bl.a. å få vita kor gnr. 25 sitt fellesareal ved Fossesjøen ligg. Fosse Drengenes har opplyst om at i fellesarealet inngår vegen til kaia og kaia ved Fossesjøen, og det vert påpekt at området er viktig for gardane og at alle gardane bør tilskrivast. Ard har ikkje informasjon om andre grunneigarar, enn dei som er oppført i matrikkelen. Sjå elles kommentar til merknad nr. 1 frå Røvik-Larsen. 3. Det er tatt kontakt med Fosse Drengenes på e-post, men det er ikkje gjennomført synfaring med naboar. Medverknad har i hovudsak skjedd gjennom varsling av planoppstart og gjennom korrespondanse på e-post. I tillegg vert det mogleg å kome med merknad ved offentleg ettersyn av planen. Ein er elles tilgjengeleg for førespurnadar om planarbeidet. Diverse grenser er målt opp i planprosessen. 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"> 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. 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. 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 lokaliserast 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. 4. Minner om at dei konsekvensane reguleringsplanen har for endra arealbruk skal vurderast etter naturmangfaldlova. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tatt til følgje. Dette er følgt opp i planarbeidet. 2. Tatt til følgje. Det er planlagt for leik og uteareal i høve til krava i kommuneplan for Meland. Ein har ikkje registrert areal som i dag vert nytta til barns leik og opphald i planområdet. 3. Arealet er i satt av til bustad og naustareal i Meland sin kommuneplan. Planlegging har skjedd i tråd med føremåla som det vert opna for i kommuneplanen. 4. Tatt til følgje. Dette er følgt opp i planarbeidet.

5	Rådet for menneske med nedsett funksjonsevne, brev av 31.01.17	<ol style="list-style-type: none"> 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. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tatt til følgje. Alle vegar og fortau vil ikkje verta universelt utforma grunna mykje terreng i planområdet, men det er sikra i føresegna at minst 50 % får trinnfri tilkomst for rørslehemma. Vidare er det sikra at trafikkområde og leikeplass skal vera utforma slik at alle skal kunne nytta dei på ein likestilt måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel. Ein visar elles til dei krav som er stilt i TEK17, og som må følgjast opp i forbindelse med byggesaken.
6	NGIR, brev av 23.02.17	<ol style="list-style-type: none"> 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. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ein vil leggja til rette for felles hente plassar 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 containerar på bakken for blokkane. Hente plass vil ikkje liggja plant på alle plassar, då det er mykje terreng i planområdet, men helning på hente plass er planlagt innføre NGIR sin norm. Ein kan sikra leikeareal der dette er naudsynt, med gjerde eller på anna måte. Ein har vore i dialog med NGIR undervegs i planprosessen, og ein har kontrollert at det som det er planlagt for er ein akseptabel løysing for renovasjon. Det er vurdert at nedgravne løysingar ikkje er hensiktsmessig i dette planområdet. Sjå planomtala for utfyllande informasjon om dette.
7	NVE, brev av 27.02.17	<ol style="list-style-type: none"> 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. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Det er utarbeidd ein eiga skredfarevurdering for planområdet. På bakgrunn av denne er faresoner innarbeidd, og det er sikra naudsynte tiltak.
8	Statens vegvesen, brev av 27.02.17	<ol style="list-style-type: none"> 1. SVV meiner all tilkomst til planområdet må skje frå den kommunale vegen Fossevegen. 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 SVV sitt syn må det vurderast tiltak for å sikre m.a. skulebarn ein trygg skuleveg frå planområdet og fram til skuleområdet på Sagstad. 3. SVV viser til oppstart av regulering for Fylkesveg 245 Fosse - Moldekleiv (planID 1256 2016 0012) som går gjennom det varsla planområdet. Reguleringssplanen for Fossesjøen må innrette seg etter reguleringssplanen for opprusting av fylkesvegen. 4. Etter SVV si vurdering må det leggast 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. 5. Det må utarbeidast støyanalyse for å vurdere tiltak mot støy for bustadane i det nye bustadområdet. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tatt til følgje. 2. Løysing for trygg skuleveg vert avklare med Meland kommune, og innarbeidd i planforslaget. Det er fleire planar under utarbeiding i nærområdet som samla vil sikra trygg skuleveg til Sagstad skule (detaljreguleringsplan for fv.245 Fosse-Moldekleiv, områdereguleringssplan for Langelandskogen og delar av Frekhaug nord, samt detaljreguleringsplan for fv. 564 Frekhaugkrysset, inkl. utbetring av fv. 244). 3. Tatt til følgje. Ein har vore i kontakt med konsulent på dette planarbeidet undervegs i prosessen. Planområdet for Fossesjøen er tilpassa vegplanen, og naudsynte sonar for anleggsområde for fylkesvegen er innarbeidd i plan for Fossesjøen. 4. Tatt til følgje.

			<p>5. Tatt til følge. Dette er gjort ein eigen støyvurdering. Det er eit delfelt som vert noko råka av støy (BKS10). I byggesak skal ein dokumentera at ein oppnår tilfredsstillande støyforhald for bustader og på uteopphaldsareal (MUA) i høve T-1442. For busetnaden som no er illustrert på BKS10 er det tilstrekkeleg med eit 1-1,5 m tett gjerde mot leikeplass i søraust. Elles er det ikkje naudsynt med tiltak.</p>
9	Bergen Sjøfartsmuseum, e-post av 28.02.17	<p>1. 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.</p>	<p>1. Tatt til etterretning.</p>
10	Kystverket, brev av 06.03.17	<p>1. 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</p> <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>	<p>1. Tatt til etterretning.</p>
11	BKK, brev av 06.03.17	<p>1. 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.</p>	<p>1. Tatt til etterretning. Ard har i planprosessen vore i kontakt med BKK, og ein har i samarbeid planlagt plassering av mogelege nye nettstasjonar i planområdet. Ein har òg diskutert flytting av eksisterande nettstasjon og mogeleg omlegging av luftliner.</p>
12	Hordaland Fylkeskommune, brev av 08.03.17	<p>1. 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.</p> <p>2. Det er viktig å sikre tilbod av grønne lunger og friområde tett ved der folk bur og viktig å ta vare på grønne lunger og uteareal i nærområdet. Leike- og uteopphaldsareal må ha sikker gangtilkomst, gode soltilhøve, vere klimatisk skjerma, 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.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. Minner om at dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø skal gjerast på eit tidleg stadium i planlegging.</p>	<p>1. Planområdet vil ha god tilgang til tilgrensande friluftsområde.</p> <p>2. Tatt til følge. Ein har sikra leike- og uteopphaldsareal i høve føresegna til Meland sin kommuneplan.</p> <p>3. Tatt til følge. VA-rammeplan er utarbeida og ligg vedlagt planen. VA-rammeplanen har vurdert og skildra handtering av overvatn.</p> <p>4. Dette er gjort ein enkel vurdering i planskilddinga.</p> <p>5. Kulturminne-ID 151124-1 og 151548-1 låg heilt søraust i det varsla planområdet. Dette arealet er no tatt ut av planen, då dette er areal kor det no samstundes er 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). I området ynskjer ein å leggja til rette for rekkjehus, og det er sikra i</p>

		<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: <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> <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>føresegna at ein skal vurdera om ruinen kan bevarast og for eksempel kan verta inkludert som eit element i utearealet.</p> <p>Innanfor areal sett av til frittliggjande bustader ligg det ein ruin frå 1900-talet, 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. Arealet er sikra med omsynssone og tilhøyrande føresegn.</p> <p>6. Det er tatt kontakt med Skyss i planprosessen. Tilbakemeldingane frå Skyss går i hovudsak på god og trygg tilkomst til busshaldeplassar (særleg haldeplassen Fossesjøen v/kryss til Rosslandsvegen er viktig då det her går buss i begge retningar), gode buss-/ventefasilitetar og vurderingar i høve skuleskyss. Ein tar utgangspunkt i at ny busetnad brukar busshaldeplassen Fossesjøen. I planen er det lagt opp til fortau langs med dei mest trafikkerte vegane, samt ein gangveg som vil gje ein snarveg mot busshaldeplassen. Den kommunale vegen Fosse er regulert med fortau fram til plangrense for planarbeid for fylkesvegen, og det er satt rekkefølgekrav til opparbeiding av strekningen. Gjennomføring av dei to planane, vil gje trygg veg til busshaldeplassen Fossesjøen. Alle born i planområdet vil få om lag 2,6-3,1 km å gå til Sagstad skule. 1.klasseelevar vil med denne avstanden ha krav på skuleskyss, ettersom strekninga er på over 2 km. For resterande elevar i grunnskulen tilseier regelen 4 km. Skyss har også bedt om at det vert vurdert å flytta haldeplass «Litlebergen sør» langs Ådlandsvegen lengre sør, for å gi betra tilkomst til buss for nordleg del av planområdet. Til dette punktet har Ard svart at det er stor høgdeforskjell mellom den planlagde busetnaden og Ådlandsvegen, og at det derfor er lite aktuelt med ein kopling til Ådlandsvegen. Ein har og vist til Statens vegvesen sitt arbeid med reguleringsplan for Ådlandsvegen, inkl. denne busshaldeplassen.</p> <p>7. Tatt til orientering. Endeleg avklaring av kva rekkefølgekrav som skal settast til opparbeiding av vegareal utanfor planområdet, vil gjerast i samråd med Meland kommune.</p>
--	--	--	--