

MERKNADSSKJEMA

Plannam:	Botnaneset detaljregulering
PlanID:	
Utarbeidd av:	ABO Plan & Arkitektur AS
Datert/revidert:	19.01.24

Avsender:	Dato:	Samandrag:	Kommentar/handsamig:
Statens Vegvesen	10.12.21	Handbok N100 gjeld for all offentlig veg. Fråvik frå N100 skal vere godkjent av vegeigar før reguleringsplanen vert lagt ut på høyring.	Det har vore tett dialog med fylkeskommunen gjennom hele planprosessen. Det er fråvik på stigning på veg opp mot kryss mot fylkesvegen (10% stigning). Dette er akseptert av fylkeskommunen i e-post datert 22.09.23. E-post ligg vedlagt. Denne vegen er dessutan kommunal frå der sjølve krysset sluttar.
		I planlegging av snarveg til skulen er det viktig å utforme denne med omsyn til at denne bør vere funksjonell heile året. Må planleggast med omsyn til lyssetting og vinterdrift.	Kommunen tenkjer at denne stien ikkje skal driftast utover vanleg vedlikehald.
		Universell utforming må vere eige tema i KU.	Universell utforming er ikkje eit tema som utløyser KU-krav etter KU-forskrifta. Dette tema er vurdert i planomtalen. Det er avklart med kommunen at det ikkje vert gjort ein eigen KU-rapport på dette temaet, men at det vert omtalt i planomtalen.
		SVV legg til grunn at drøftingar og avklaringar knytt til trafikksikkerheit og framkomst på fylkesvegen skjer i dialog med fylkeskommunen.	Det har vert halde fleire møter med Vestland fylkeskommune. Utforming av veganlegget har skjedd i tett dialog med vegmynde.
		Tilrår at planområdet langs fylkesvegen vert utvida i vest slik at ein sikrar nok areal til regulering av fortau. Det må og sikrast at planområdet er stort nok til siktsoner i samsvar med krav i N100.	Det er regulert både fortau og siktsonar i tråd med gjeldande krav.

		<p>Planforslaget må utgreie konsekvensar for:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vegnettet • Framkome og trafikkikkerheit for alle trafikkantgrupper • Drift og vedlikhald • Renovasjon og andre offentlege tenester • Byggerenser mot veg • Rekkefølgekrav • Eventuell støy • Korleis punkta ovafor vert tatt i vare ved realisering av detaljreguleringsplanen 	Desse punkta er følgt opp i planen.
Statsforvaltaren i Vestland	22.12.21	<p>Då område B-05 Botneset kom inn i kommuneplanen, meinte Statsforvaltaren, tidlegare Fylkesmannen, at eit bustadområdet her var problematisk på fleire felt.</p> <p>I dialogmøte med kommunen var det semje om at kommunen kunne ta inn området som bustad, under forutsetning av at det vert utarbeidd ein reguleringsplan som skal avdempe dei negative verknadene og at dei mest nytta friluftsområda skal framleis vere eigna til dette formålet.</p> <p>Statsforvaltaren legg til grunn at dette vert følgt opp i denne reguleringsplanen. Vi legg også til grunn reguleringsplanen i all hovudsak vil vere i samsvar med kommuneplanen, sjølv om planområdet omfattar meir enn areal sett til bustad.</p>	Det er utarbeidd konsekvensutgreiing for frilufsliv, landskap, kulturmiljø, naturressursar og naturverdiar. Planframlegget er utforma på ein måte som er vurdert å ivareta alle desse omsyna. Det er føreslått eit utbyggingsområde som er betydelege mindre i areal enn det som er sett av til utbygging i KPA.
		<p>Det bør vere fokus på korleis ein kan sikre at det vert mogleg å drifte landbruksarealet som ikkje skal byggas ned, slik at ein i minst mogleg grad får driftsulempar i framtida.</p>	Planframlegget er ikkje vurdert å vere i konflikt med framtidig drift av landbruksareala.
		<p>Statsforvaltaren legg til grunn at det vert gjort ein samla vurdering av strandsoneverdiar og verknad av utbygginga, slik at ein kan sikre strandsone med stor verdi for framtida.</p>	Ei slik vurdering følgjer av planomtalen.
		<p>Vi viser til rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging.</p>	Det er sikra snarveggar og gode uteopphaldsareal i feltet. I plassering av bygg og infrastruktur er omsynet til barn og unge prioritert ved å ivareta

			eksisterande akebakke og god tilkomst til registrert friluftsområde.
		For å sikre god framdrift i planprosessane deltar Statsforvaltaren gjerne på møte saman med kommunen dersom det er ønskjeleg for å avklara vesentlege regionale og nasjonale interesser tidleg i planarbeidet.	Det har ikkje vert vurdert som naudsynt å ha møte med Statsforvaltaren før 1. gongs handsaming.
		Har ingen merknader til utvida plangrense etter opprinneleg oppstartsvarsel.	Vert tatt til orientering.
Vestland fylkeskommune	21.01.22	Rår til at universell utforming vert eige tema i KU. Ber om at planen skildrar korleis nye tiltak har verknad på tilgjenga til strandsona. Bygging og landskapsinngrep skal unngås på areal som har betydning for andre formål – for eksempel ferdselsomsyn, landskapstilpassing og friluftsliv.	KU er omtala i planomtalen, då dette ikkje er eit tema som utløyser krav om KU etter konsekvensutgreiingsforskrifta. Bygg og infrastruktur er plassert for å best mogleg ivareta landskap, kulturmiljø, friluftsliv, naturressursar og trafikktryggleik. Vedlagte konsekvensutgreiingar syner vurderingane knytt til dette.
		Det skal sikrast gode uteareal. Utforminga må vere av høg kvalitet både estetisk og materielt og kunne nyttast av alle aldersgrupper. Leikeareal bør utformast slik at dei er universelt utforma, har god og attraktiv utforming og tilfører området gode kvalitetar både som leikeområde og møteplass.	Det er sikra fleire og større areal for leik og møteplassar. Inst i feltet er det føreslått ein tunløyising med leike- og uteopphaldsareal sentralt plassert som kan fungere som ein møteplass for heile feltet. Det er gjeve føresegner om utforming og UU.
		Planlegginga må sikre at byggjetiltaka og infrastruktur innordnar seg dei fysiske omgjevnadene, for å redusere eventuelle negative fjernverknader. Må takast særleg omsyn til arkitektur, materialval, terrenginngrep, fjernverknad og tilgjenge til/bruk av friområde og grøntområde.	Desse tema er vurdert i KU for friluftsliv, landskap og kulturmiljø. Det er valt ein plassering og utforming av bygg og infrastruktur som er vurdert å i størst mogleg grad ivareta nemnde omsyn. Omsynet til prestebustaden og verknad frå sjø er tillagt stor vekt.

	<p>Viktig med variert storleik på bustadene for å legge til rette for ein meir mangfaldig samansetting av bebuarar og styrke området's befolkningsstruktur.</p>	<p>Det er variasjon i bustadene ved at planen legg opp til både leiligheiter i blokk og rekkehus.</p>
	<p>Det er viktig at ein legg til rette for gode møteplassar og fellesareal.</p>	<p>Dette er følgt opp i planen, med blant anna tunløysing inst i feltet og elles fleire felt for leike- og uteopphaldsareal.</p>
	<p>Tiltak for tilkomst, synbarheit, kontrastar, merking og utbetring av nivåforskjellar for å lette orientering og farbarheit i området for svaksynte og rørslehemma bør innlemmast som eige del av planen. Også stiar og vegar i området bør verte universelt utforma for å sikra eins framkomst for alle.</p>	<p>Universell utforming er omtalt og vurdert i planområdet. UU-krav til bustader følgjer av TEK17. Det er gjeve føresegnar om utforming av uteopphaldsareal. Stigning på tilkomstvegar er avklart med vegmynde.</p>
	<p>Det er viktig at ein sikrar god og trygg tilkomst til områda for å oppmuntre til bruk av friluftsområda. Nordre del av neset er et godt brukt friområde. Ein må unngå å privatisera dette.</p>	<p>Dette er følgt opp i planen. Eksisterande sti vert kopla på eit uteopphaldsareal der inngjerding ikkje er tillate. Dette er sikra i føresegnene. Syner elles til KU for friluftsliv.</p>
	<p>Frå hagen til prestebustaden er det fritt utsyn over fjorden. Det er planlagd å leggja bustadområdet både aust og vest for prestebustaden. Dette bør gjerast på ein måte ikkje verker negativt inn på heilskapen i kulturmiljøet. Fylkeskommunen rår til at ein i det vidare planarbeidet vurderer ulike bustadformer og plassering av desse med omsyn til ivaretaking heilskapen i kulturmiljøet. Dette gjeld òg tilkomstvegar for nye bustader.</p> <p>Kvalitetane knytt til kulturmiljøet på staden; prestebustaden med hage, landskap og kulturlandskapet, kan gje det nye bustadområdet karakter og identitet.</p>	<p>Det er valt å berre plassere ny bebyggelse aust og nord for prestebustaden. Dette for å sikre fri sikt frå prestebustaden mot sjø. KU for kulturmiljø syner vurderingar knytt til ivaretaking av kulturmiljøet.</p>
	<p>Vestland fylkeskommune gjorde registrering for å avklare om tiltak i planen vil råke automatisk freda kulturminne. Det vart gjort funn av både eit bustad-aktivitetsområde og dyrkingsspor samt spor av aktivitet frå eldre steinalder.</p>	<p>Dette er følgt opp med naudsynte omsynssonar i plankartet.</p>
	<p>Bergen sjøfartsmuseum meiner det ikkje er indikasjonar på at kulturminne i sjø vert råka av planen.</p>	<p>Vert tatt til orientering.</p>

		<p>Vestland fylkeskommune vurderer at dagens tilkomst til Fv 570 må byggjast om med tanke på auka bruk på staden. Krysset skal ha ei frisktzone i begge retningar på 6 x 55 meter. Vidare skal svingradiusen i krysset vere på 9 meter (diameter på 18 meter). Vi ser at tilkomsten i dag er noko utflytande og må rettast opp.</p>	<p>Kryss mot fylkesvegen er regulert utbetra. Utforming er avklart i tett dialog med vegmynde.</p>
		<p>VLFK oppmodar kommunen til å leggje tilkomstvegen til bustadområdet med ny trase på austsida av driftsbygningen på gnr. 25 bnr. 96. Dette vil hindre at ein får trafikk til bustadområdet gjennom eksisterande tun på staden. Dette med tanke på dei som skal bu langs ein tilkomstveg og faren for uheldige trafikale hendingar i tunet med auka trafikk. Ei slik omlegging legg også til grunn ein tilkomst til bustadområdet ved bruk av eksisterande veg til Amundsbotnen.</p>	<p>Dette er følgt opp i planen.</p>
		<p>Ein snarveg mot skulen må krysse vannfar i området. Gjer særleg merksam på utfordringane med bekker som tidleg og seint på året får auka vassføring, spesielt med omsyn til konstruksjonar/bruere som born og unge skal nytte heile året. VLFK erfarar at det i tillegg er knytt utfordringar til brøyting og vedlikehald av slike snarvegar, samt universell utforming.</p> <p>Slike snarvegar er frå VLFK si side vurdert å vere supplement til andre tilbod langs fylkesvegen. Det er difor viktig at ein legg til rette for at mjuke trafikantar kan ferdast langs Fv 570 mot Sandnes også frå andre stader enn Botnaneset. G/s-veg må etablerast på austsida av FV 570. Vi oppfattar at planområdet omfattar naudsynt areal for nytt kryssområde på Fv 570 og fylkesveg fram til området ved skulen som har tilbod til mjuke trafikantar. Ser det som naturleg at utvida tilbod til mjuke trafikantar vert etablert i samband med dette bustadprosjektet og før ein startar opp bygging av bustadane.</p>	<p>Kommunen tek vedlikehaldet av snarvegen, men det vert ikkje lagt opp til lys eller brøyting.</p>
		<p>Bygging av gang og sykkelveg fram til Sandnes skule vil medføre trong for å inngå ei gjennomføringsavtale med Vestland fylkeskommune. Som grunnlag for ei slik avtale skal det ligge tekniske teikningar med utgangspunkt i handbok R-700, som er godtkjent av oss.</p>	<p>Vert tatt til orientering.</p>

Fiskeridirektoratet	10.12.21	Rett nord for planområdet er det registrert eit regionalt viktig gytefelt for torsk og lyr. Det er viktig å vurdere om eventuelle tiltak (som bygging i strandsona) i samband med reguleringsplanen kan påverke gytefeltet gjennom til dømes spreining av partiklar, støy, mm. Gytefeltet må vere ein del av konsekvensutgreiinga.	Det er laga ein KU som vurderer dette. Det er lagt inn krav om avbøtande tiltak mot avrenning i føresegnene.
Opplysningsvesenets fond	19.11.21	OVF er positive til at kommunen gjennomfører detaljregulering av bustadområdet på Botnaneset. Verker fornuftig å avklare eit noko større areal for å sikre gangforbindelser. OVF ønsker i stor grad å involverast i planarbeidet og ber om at underteikna kontaktast for å drøfte skisseløysingar og aktuelle problemstillingar i god tid før høyring.	Vert tatt til orientering. OVF har vert halde orientert gjennom prosessen.
Kurt Gjerde, Kjellaug Merkesdal, Odd Magne Gjerde, Mary Hope, Per Magne Hope	04.01.22	Ei utbygging i den sørlege delen av området vil øydelegge den flotte naturen i strandsona i tillegg til at sjøutsikta frå eksisterande hus i byggjefeltet vil bli øydelagt.	Av omsyn til landskap og kulturmiljø er det valt å legge bebyggelse aust og nord for prestebustaden. Planen er elles i tråd med avsett byggjeføremål i kommuneplanen.
		Området i nord er svært naturskjønt og mykje nytta av barnehage, skule og bygdefolk. Her er laga tursti på dugnad og Sandnes vel har sett opp benkar og bålpanne på neset. Eit byggjefelt midt i dette området vil øydelegge turløypa.	Dei nye bygga er lagt utanfor registrert friområde og eksisterande stiar. Det er sikra tilkomst til dei nordlegaste delane av neset gjennom nytt bustadfelt.
		Nedkøyring til eksisterande bustadfelt i Amundsbotn og Fjon båtlag si flytebyggje er allereie belasta med for mykje trafikk. Vegen går mellom bustadhus og løe. Å legge trafikk til eit byggjefelt via denne nedkøyringa vil vere uforsvarleg.	Eksisterande kryss mot Botnaneset er lagt om i planforslaget og er no plassert på austsida av løe.
		Gjer merksam på at det allereie er regulert bustadfelt på øvste sida av fylkesvegen sør for Sandnes skule i tillegg til nye bustadfelt på Kvamme som kan nyttast i staden for å øydelegge det flotte naturområdet på Botnaneset.	Reguleringsplanen følgjer opp føringane i kommuneplanen om bustadfelt på Botnaneset.
Sandnes Vel	18.01.22	Sandnes Vel ser positivt på at det vert arbeidd for fleire bustader i nær tilknytning til skulen, samstundes som at kvalitetane i friluftsområdet vert ivareteke.	Vert tatt til orientering.

Gunvald Varleite	06.01.22	<p>GNR/BNR 31/2 har felles havnegang med GNR/BNR 31/1. 31/1 er det ikke mye igjen av da størstedelen er utskilt til 31/48. Kan ikke se at denne retten er ført over, ber om at dette blir gjort.</p> <p>Det henvises til gnr/bnr 31/1 m.fl, hvor er dette?</p> <p>Hva koster utredningen og hvem betaler?</p>	<p>Det ligg ikkje til reguleringsplanarbeidet å handtere privatrettslege avtalar. Desse tilhøva må grunneigarane sjølv følgje opp.</p> <p>31/1 dekker størstedelen av planområdet. «Med flere», er de øvrige eigedomane som er inkludert i planområdet, dei fleste berre med ein mindre del. Plankartet syner dei eigedomane som er i planområdet.</p> <p>Det er kommunen som er forslagsstillar, spørsmål knytt til dette kan rettast til kommunen.</p>
Vebjørn Haugsdal, Kristin Andvik Haugsdal	16.01.22	<p>Merknadshavar ser veldig positivt på at det kal regulerast fleire bustader i området rundt Sandnes skule. Ønskjer at gangvegen vert regulert vidare til det nyetablerte bustadfeltet på Varleite. Gangveg hit er prioritert i kommunen sin trafikksikringsplan.</p>	<p>Varleite vert ivareteke ved at fortau vert regulert heilt til Bjørkeneset.</p>

Innspel etter nabomøte 06.09.24

Avsendar:	Samandrag:	Kommentar/handsamig:
Øystein Hagesæther	<p>Vegutbetring av fortau mellom Sandnes skule og Bjørkeneset må vere utført før det vert gjeve innflyttingsløyve på grunn av framtidig auke i trafikk.</p>	<p>Utbygginga gir behov for ein kopling mellom nytt bustadfelt og Sandnes skule. Det er vurdert at utbygginga ikkje gir behov for opparbeiding av fortau sørover. Det er sikra ein snarveg mot skulen frå nytt bustadfelt og rekkefølgjekrav for opparbeiding av fortau mot skulen ved etablering av bustad nr. 16 i feltet.</p>
	<p>Meiner at omsyn til landbruksverdiar vart «gløymd» i folkemøtet, med tilvising til planprogram der det er gjeve føringar for korleis jordmassar i planområdet skal handterast.</p>	<p>Det er laga ein konsekvensutgreiing for tema naturressursar. Planframlegget er utforma slik at ein i størst mogleg grad unngår bygging i dyrka mark. Det er òg gjeve føringar/krav om flytting og gjenbruk av matjord.</p>

<p>Kurt Gjerde Kjellaug Merkesdal</p>	<p>Trafikken til båthavna går tett forbi både huset og løa, og vegen er svært uoversiktleg. Dette er til stor belastning med tanke på både farlege trafikksituasjonar og støy heile døgnet, -året rundt.</p>	<p>Tilkomstvegen er no føreslått lagt på austsida av løa, slik at trafikk ikkje treng å køyre gjennom tunet.</p>
	<p>Akebakken bør bli lagt til rette på ein god og trafiksikker måte nærare skulen. Meiner vegtilkomst vist i alternativ 1 er den beste.</p> <p>Meiner at alternativ 2 er uaktuell på grunn av stor trafikk rundt løa. Foreslår å legge veg ned langs Kolerakyrkjegarden.</p>	<p>Akebakken ligg der den ligg i dag fordi den vert nytta av born og unge. Det er her terrenget er mest eigna og ein kan ikkje regulere flytting av ein akebakke.</p> <p>Planen legg opp til å flytte vegen til austsida av løa. Dette er vurdert å gje mindre ulempe enn dagens løysing.</p> <p>Veg langs Kolerakyrkjegarden vil ikkje vere mogleg å få til på grunn av stigningstilhøve, samt Vestland fylkeskommune vil ikkje akseptere ein auke i tal avkøyrslar langs fylkesvegen.</p>
	<p>Dersom Masfjorden kommune hadde rive den gamle sjukeheimen og hybelhuset, som kommunen allereie eig, kunne ein bruke dette til utbygging/tomter. Då kunne ein framleis teke vare på Botneset som friluftsområde. Her er det flott natur og fin tursti som er lett å gå. Botneset er det siste friluftsområde som både unge og eldre kan nytta på Sandnes. Eit bustadfelt i dette området vil føra til at det ikkje er like attraktivt å nytta denne turløypa slik ein gjer i dag.</p>	<p>Utbygging på Botneset er allereie avklart i kommuneplanen.</p> <p>Husa er plassert slik at det vil gje minst mogleg konsekvensar for friluftsområdet. Det er sikra tilkomst gjennom feltet og til eksisterande sti. Det vert ikkje gjort inngrep i sjølve friområdet.</p>
<p>Klara Villanger</p>	<p>Det er ynskje om at ein innregulerer veg til båthamna som ligg rett utanfor arealet som er avsett i reguleringsplanen. Båt hamn er og viktig for eit godt bumiljø. Den treng og veg fram.</p> <p>Vegen som vert brukt i dag er ikkje innregulert, den vart laga på initiativ frå Masfjordingar i 2008.</p> <p>Merknadshavar har lagt ved kart som syner ulike alternative tilkomststar til båtanlegget.</p> <p>Alt. 1: Ta vegen til båthamna via det nye skissa boligfeltet bak prestebustaden.</p>	<p>Dagens veg til båthamna er regulert i planframlegg for Botneset.</p> <p>Alt 1: Dette forslaget vil føre til ein uheldig løysing med gjennomkøyring gjennom bustadområdet.</p>

	<p>Alt 2: Det bør då gjerast ei endring for å tilbakeføra akebakken. Akebakken vart svært redusert etter den private/kommunale vegutbyggjinga. Grøftekanten er høg og du landar slik at farten avtar og halve bakke må du då skubba deg fram. Trafikk i området når det snør er og ei utfordring allereie i dag og må løysast.</p> <p>Alt. 3: Veg på andre sida av elva og same kryss som er innteikna i dag. Samt bru over til parkeringsplassen til båthamna.</p> <p>Alt. 4: Ny avkjørsel på sørsida av kolerakirkegarden. Stengja nedkjørselen til skulen då ein ikkje vil få avkjørsle på to stader. Her er og areal til at brannbil kjem lettare fram. Det må då og bru over til parkeringsplass til båthamna.</p>	<p>Alt 2: Dagens veg er innteikna i plankartet. Det er vurdert at akebakken framleis vert nytta etter at vegen vart etablert, og at det ved bygging vart tatt omsyn til akebakken ved å unngå kantar/høgdeforskjellar.</p> <p>Drift og snørydding må løysast utanom planarbeidet.</p> <p>Alt. 3: Dette alternativet vil vere i konflikt med landbruksareal og vassdrag (bekk).</p> <p>Alt. 4: Dette alternativet er ikkje aktuelt, då Vestland fylkeskommune ikkje vil akseptere fleire avkøyrslar langs vegen. Det er dessutan terrengtilhøve her som gjer det utfordrande å stetta krav til stiging.</p>
--	---	--