

Detaljregulering for Maimyra, gnr. 42. bnr. 171 m. fl. – Brattholmen
Rådmannen sine kommentarar til merknadene

Matrise med oppsummering av merknader og rådmannen si vurdering av disse.

Oppsummering av merknad	Vurdering/kommentar frå rådmannen
<p>Statens Vegvesen (01.04.19) Statens vegvesen meiner at planframlegget har fleire vesentlege manglar.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Planen legg opp til ei større utbygging like ved kryss Fv. 5286, sør for Brattholmen barneskule. Dette krysset manglar friskt og trafikken går til dels i feil køyreretning. Statens vegvesen meiner det må vere ei føresetnad for utbygging at planområdet vert utvida og utbetra i tråd med handbok N100. 2. Statens vegvesen har i uttale til oppstartsmelding sett krav om ei trafikkanalyse som beskriv korleis utbygginga vil påverke tilhøva på fylkesvegnettet. Trafikkanalysen på side 41 i planomtala har ikkje tilfredsstillande kvalitet. 3. Plankonsulent har ikkje levert tekniske teikningar som synleggjer at det er mogeleg å etablere dei planlagde løysingane innanfor juridisk plangrense. Tekniske teikningar må difor ligge føre når planen vert utlagt til offentleg ettersyn. 4. Planføresegnene må endrast/presiserast på nokon punkter. Mellom anna kan unntak knytt til tiltak utanfor byggegrense ikkje gjelde for byggegrensa mot Fv.5286. Fortau må også regulerast med minimumsbredde 2,5 meter jfr. Handbok N100. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planforslaget er utvida slik at krysset ved Brattholmen og Ebbesvikvegen er innlemma i planen. Det er knytt rekkjefølgjekrav til at krysset opparbeidas i samsvar med dagens standard før det vert gitt bruksløyve for nye bustader innanfor BKS5-BKS7. I melding får vegvesenet motteken 15.10.2019 bekreftar dei at SVV ikkje har merknader til kryssløysninga. 2. Plankonsulent har utarbeida ny trafikkanalyse som rådmannen meiner er tilfredsstillande for at SVV kan vurdere trafikktilhøva på fylkesvegnettet. Trafikkanalysen konkluderer med at ekstra trafikk grunna utbygging av Maimyra vil ha minimal effekt på rushproblematikken som på RV555 og Fv209 om morgonen og ettermiddagen. 3. Tekniske teikningar som synleggjer at det er mogeleg å etablere dei planlagde løysingane innanfor juridisk plangrense ligg no føre. 4. Føresegnene er blitt endra, og fortau er regulert med minimumsbredde 2,5 meter.
<p>Hordaland Fylkeskommune (02.04.19) Hordaland Fylkeskommune har vesentlege merknader knytt til kulturminne og overvatn, og vurderer å tilrå motsegn grunna omsynet til kulturminne.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Det er vesentlege manglar i plankart, planskildring og føresegner knytt til kulturminne. Nokre av kulturminna i området er nemnt i planskildringa, men dei er ikkje verddivurderte og verknaden planen vil ha på kulturminnet er ikkje skildra. I tillegg er det fleire kulturminner som ikkje er nemnt i planskildringa i det heile. 2. Innanfor planområdet finst eitt automatisk freda kulturminne. Dette er 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Manglar i plankart, planskildring og føresegner er retta opp i. Alle kulturminna er omtalt i planskildringa og verknadene planen vil ha på dei er skildra. Bautasteinen og steinbrua ligg i planlagt uteoppfallsareal, og kan såleis bli nytta som ein ressurs. 2. Det automatisk freda kulturminnet er no markert i plankartet med omsynssone H730, saman med ei 5 meter sikringssone. Askeladden-id er retta. Omsynssone H570 er utvida til å omfatte både BUT1 og BUT2. 3. Rådmannen er ikkje samd i at køyrevegane f_SV1 og f_SV2 er i konflikt med bautasteinen. Vegane blir opparbeida på eit anna nivå i terrenget

<p>en bautastein frå jernalder, med innskrift frå nyare tid. Sjølve det automatisk freda kulturminnet er ikkje markert i plankartet. I føresegnene er kulturminnet gitt feil Askeladden-id. Det automatisk freda kulturminnet, inkludert 5 meter sikringssone, må markerast med omsynssone H730 i plankartet, med tilhøyrande føresegner. Omsynssone Omsynssone H570 bør utvidast til å omfatte både BUT1 og BUT2.</p> <p>3. HFK er skeptisk til at det er regulert køyreveggar og blokkbusetnad like vest for bautasteinen. Køyrevegane f_SV1 og f_SV2 er på det næraste planlagd 70 cm frå sikringssona til bautasteinen. HFK vurderer det slik at opparbeiding av køyrevegane kan komme i direkte konflikt med sikringssona til kulturminnet. Dette krev dispensasjon frå kulturminnelova.</p> <p>4. Bautasteiner er ein kulturminnetype som er meint å vere godt synlege. HFK vurderer oppføring av bustadblokkane til å vere i konflikt med dette. Føremålet BBB i planforslaget har byggjegrænse om lag 7 meter vest for bautaeen på det næraste. I føremålet BBB er det tillate å oppføre blokkbusetnad i tre etasjar, noko som vil medføre at kulturminnet dels vert skjult. Dette kan medføre utilbørleg skjemming av kulturminnet.</p> <p>5. HFK påpeikar at ein allereie har erfaring med flaumvatn i området, og dei reagerer difor på at tema overvatn og flaum er vurdert til grøn/akseptabel risiko i ROS-skjema. HFK vurderer at ein bør velje andre løysningar for å handtere overvatn, og heller la myra, saman med opent bekkefar, bidra med positive kvalitetar i bustadområdet. Dei foreslår mellom anna å redusere talet bustadeiningar ved å ta ut seksjonen som ligg i myrarealet, BKS3.</p>	<p>enn det bautasteinen er på, og dei vil ha ein låg trafikkmengde. I føresegnene er det også sikra at bautasteinen ikkje skal verte utsett for skade eller liknande i anleggsfasen.</p> <p>4. Rådmannen er ikkje samd i at oppføring av bustadblokker i BBB kan komme i direkte konflikt med bautasteinen. I dag er bautasteinen omkransa av tett vegetasjon og er eit lite synleg kulturminne. Rådmannen meiner difor at planforslaget vil gjere bautasteinen både meir synleg og meir tilgjengeleg.</p> <p>5. Overvatn og flaum er vurdert på nytt i ROS-analysen. Rådmannen er elles ikkje samd i at myra bør bevarast, då han ikkje kan sjå det hensiktsmessig med ei myr midt i bustadfeltet. Overvatnet vert handtert på andre forsvarlege måtar. Det er allereie gjort gode grep for å handtere overvatnet planen. Det er rekkjefølgjekrav om ny eller oppdimensjonert overvassleidning med tilstrekkeleg kapasitet, noko som blei beskrive som den beste løysninga for dette området. I tillegg vil også andre løysningar som ope bekkefar og filtrering til grunn innanfor planområdet nyttast. Løysning for fordrøyning innanfor planområdet er ennå ikkje bestemt</p>
<p>Noregs vassdrags- og energidirektorat Har ikkje merknader til planframlegget</p>	
<p>Fylkesmannen i Vestland (01.04.19) Fylkesmannen har ingen særlege merknader til planframlegget.</p>	

Matrise med oppsummering av merknader og rådmannen si vurdering av disse – ny avgrensa høyring

Oppsummering av merknad	Vurdering/kommentar frå rådmannen
-------------------------	-----------------------------------

<p>Statens vegvesen (19.09.19)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. SVV er kritisk til at ein i felt BKS7 legg opp til manøvreringsareal for carport/parkeringsplass om lag 4 m frå bakkant fortau. 2. I områder som t.d GN og G3 syner ikkje plankartet byggjegrænse. Føresegnene 7.1.1 og 7.2.2 opnar for å gjere tiltak innanfor områdene knytt til opphald og leik. Formålsgrensa kan ikkje vere byggjegrænse her. 3. Pbl § 29-4b som føresegna viser til gjeld oppføring av frittliggjande garasje, uthus og liknande tiltak. Det må ikkje opnast for at støttemurar, skjeringar og parkering med heimel i føresegnene pkt. 2.7.1 kan plasserast nærare fylkesvegen enn byggjegrænse tilseier. 4. Det må i føresegnene presiserast at pkt. 2.7.1 ikkje gjeld tiltak i strid med byggegrense mot fylkesveg. Mot fylkesveg må byggjegrænse vere 15 m. 5. Rekkefølgekrav til opparbeiding av avkjørsle er berre knytt til felt BBB og BKS1-4. Også felt BKS5-7 har regulert tilkomst frå ny avkjørsle i nord. Det er regulert og opparbeidd kryssløysing som heimlar tilkomst til området. Dette gjeld også for felte utan rekkefølgekrav. 6. For å unngå mistydingar i påfølgande byggesakshandsaming bør ordlyden i føresegnene pkt. 3.18 endrast til: «Utviding av kryss o_SKV01-f_SV1 med trafikkøyr, tilbaketrekt fortau o_SF2 og fortau o_SF1 skal vere ferdigstilt før det kan gjevast igangsettingsløyve for nye tiltak innanfor planområdet. Byggeplan for tiltak i tilknytning til fylkesvegen skal vere godkjend av rette vegmynde før det kan gjevast igangsetjingsløyve for slike tiltak.» 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rådmannen er ikkje samd i at det er problematisk å ha manøvreringsareal for parkeringsplass innanfor byggjegrænse for fylkesvegen. Rådmannen meiner at manøvreringsarealet ikkje strider mot byggjegrænse sin hensikt, jf. Veglova §29-1. 2. Endringane er innlemma under byggjegrænser i føresegnene. 3. Rådmannen er nøgd med at det er gjort endringar i føresegnene som hindrar tiltak nemnt i pbl §29-4 b utanfor byggjegrænse til fylkesvegen. 4. Endringane er innlemma i reviderte føresegner. 5. Det er gjort endringar i plankartet, og BKS5-7 har fått avkjørsle i aust. Der er også lagt inn rekkefølgekrav til opparbeiding av krysset Fv.5286 før det kan gjevast bruksløyve for nye bustader innanfor BKS5-BKS7. 6. Endringane er innlemma i reviderte føresegner.
<p>Hordaland fylkeskommune (20.09.19)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Det er ikkje gjort endringar i føremål BBB etter første gongs offentleg ettersyn. Innverknaden tiltaka vil få for det automatisk freda kulturminnet er heller ikkje utgreidd. Blokkbusetnaden BBB er vist med byggjehøgde på kote 30+, mens bautasteinen står på ein kolle på ca. 23 moh. I tillegg ligg bustadblokkane kunn 7 meter frå bautasteinen på det næraste, og det er ikkje krav til oppdeling av blokkane. HFK saknar illustrasjonar som viser at 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rådmannen er nøgd med skildringa av innverknaden tiltak i felt BBB vil ha for bautasteinen som allereie er gjort i pkt. 9.10 i planskildringa. Rådmannen er heller ikkje samd i at bustadblokkene vil vere skjemmande for det automatisk freda kulturminnet. Føresegnene krev at 3.etasje på bustadblokkane er trekt inn, noko som vil redusere verknaden av dei tre etasjane på bustadblokkane. Sjølv om det er regulert blokker i BBB, er det snakk om eit likt tal etasjar og omtrent same bygningsmasse som ved rekkehusa.

<p>planforslaget ikkje vil vere utilbørlig skjemmaende for bautasteinen. Dei rår at busetnaden BBB vert redusert i byggehøgde eller at type busetnad vert endra til konsentrert småhusbusetnad.</p> <p>2. HFK vurderer det som lite gunstig å etablere 72 bustader i dette området. Kollektivtilbodet til Brattholmen er avgrensa, og avstanden til Straume terminal og eit betre kollektivtilbod er for lang til at dette vil vere attraktivt. Det høge talet på parkeringsplassar og fråværet av eit godt kollektivtilbod, vil gjere at reiser til og frå området i stor grad vert bilbasert og i liten grad i samsvar med regionale retningslinjer for samordna areal og transport.</p>	<p>Rådmannen vurderer derfor at om det vert bygd blokkar eller rekkhus ikkje vil vera av betydning for bautasteinen. Rådmannen synes også det er positivt med varierte bustader i området. Samla sett vil planen gjere bautasteinen både meir synleg og tilgjengeleg. Rådmannen vurderer derfor at planforslaget vil bidra til at bautasteinen vert betre ivaretatt enn den er i dag.</p> <p>2. Rådmannen vurderer det ikkje som problematisk å byggje 72 bustader innanfor planområdet. Trafikkanalysen konkluderte med at utbygginga vil ha minimal effekt på rushtrafikkproblematikken, og det er difor lite grunnlag for å redusere talet bustadeiningar grunna auka trafikkmengde. Kommunen satsar dessutan stort på å auka sykkeltrafikken i områda i kring Straume. Med ein avstand på kunn 2,2 km frå Straume, vil dei nye bustadene på Maimyra difor vere ein sentral del av sykkelsatsinga til kommunesenteret og eit betre kollektivtilbod.</p>
<p>Fylkesmannen i Vestland (23.09.19)</p> <p>1. Fylkesmannen minner om at dei har vore tydeleg kritisk til føresegnar der det vert opna for bygging i strid med byggegrensa, som til dømes punkt 2.7.1 i føresegnene. Sidan dette ikkje rådar deira interesser, er det kunn meint som fagleg råd.</p>	<p>1. Det er tatt til følgje, og føresegnene om byggegrensa er endra.</p>