

OPPSUMMERING MERKNADAR planoppstart av planarbeid for:

**Pollen næringsområde, Sunde gnr. 154 bnr. 32 og 17 mfl. i Kvinnherad kommune**

04.04.2023


Merknadshandsaming i samarbeid med Kvinnherad kommune.

2 private merknader og 4 offentlege uttaler

Uttale private merknadar		Kommentar frå tiltakshavar/plankonsulent
<b>Bjarne Thorsen 25.11.2022</b> <b>Knutabakken 11</b> <b>5450 Sunde</b> <b>M. (+47) 916 47560</b>	1. Det må gis vegrett til eksisterande/ eventuelt ny veg igjennom 154/17 og 154/32 ned mot rundkøyringa i Pollen.	Tas ikkje til følgje. Vegrett er gitt til gjennomføring av reguleringsplan.  Til info: Bjarne Thorsen ønsker at Ivar Kolås skal køyre ned i rundkjøring i Podlen og ikkje ned i Knutabakken. Dette sa han at dei har en avtale på. Ifølge grunneier på 154/17 har han gitt løyve til gjennomkjøring til en reguleringsplan er klar.
	2. Gjennomkjøring til Knutabakken er ikkje tillat, så her må det settast opp stengsel.	Tas til følgje. Planforslaget regulerer ein felles veg for gnr/bnr 154/32 og 154/17 som stopper ved eigedom 154/17.
<b>Lars Henrik Nødtvedt</b> <b>Marit K. Færevåg</b> <b>28.11.2022</b> <b>5549 Røvær</b> <b>E-post: marit@rovar.no</b> <b>Mobil: 99352892</b>	1. Arealet rundt næringsområdet 154/32, 154/17 MFL, som er tatt med for å regulere inn eksisterande sti, er deira skogteig 154/71, dvs. vel halvparten av deira skogteig.	Tas til orientering.
	2. Dei har ikkje fått informasjon om korleis dette er tenkt gjort i forkant av denne prosessen. Det er viktig at dei som vert berørt i ei slik sak, vert orientert tidleg i prosessen slik at ein kan orientere seg om rettigheter, mm, på ein slik måte at en ikkje gjer dårlege val og vert skadelidande seinare i prosessen.	Dette er heilt i starten av planprosessen. Det er ikkje uvanleg at delar av ein naboeigedom inngår i eit planområde, for eksempel for å sikre samfunnsinteresser, utan at nabo vert varsla om dette på førehand. Eigar av naboeigedom får moglegheit å komme med innspel og merknader først ved varsling om planoppstart og etterpå å uttale seg gjennom offentlig ettersyn til planforslaget i samsvar med plan- og bygningslova.

	3. Tiltakshavar/planleggjar bør i samband med kunngjeringa halde orienterings- og drøftingsmøte med dei som skal varslast særskilt om planarbeidet.	Tas til orientering. Orienteringsmøte vil verta vurdert.
	4. Også undervegs bør planleggjar vurdere behov for ekstra møte og legge til rette for annan form for medverknad som drøfting av problemstillingar, førebels utkast o.l.	Tas til orientering. Det skal vurderast om behov for eit ekstra møte før offentleg ettersyn.
	5. Vi forutset at den delen av 154/71 som planleggast inn i Pollen Næringsområde vert omregulert frå LNF til Næringsområde.	Det er ikkje aktuelt å regulere til næring, då dette arealet ligg som LNF i gjeldande kommuneplan. Tomta skal regulerast i samsvar med dagens bruk: sti og LNF.
	6. Er arealet tenkt ekspropriert, kommunalt eller privat, eller kun rådighetsregulert? Er det snakk om ekspropriasjon, er det ei tvangsavståing? Skogteigen kan ikkje lenger nyttast på ein rekningsssvarande måte. Den har dermed begrensa salsverdi.	Kommunen må ta stilling til eventuell ekspropriasjon. Areal rundt sti vert regulert til friluftsmål (LF) i tråd med overordna plan der området er avsett til LNF.
	7. Det at deler av 154/71 blir tatt inn i Pollen næringsområde, forringer deira skogteig, som i kommunen sine grunnkart er merket skog med høy bonitet.	Tas til orientering.
	8. Vert delar av 154/71 tatt med i Pollen Næringsområde, er det snakk om ufrivillig avståing av eigedom, sidan vi ikkje har inngått nokon avtale. Ved ein ev. ekspropriasjon har grunneigar etter Grunnloven § 105 krav på full erstatning. Dei krev full erstatning etter dagens markedspris for delarealet av 154/71, inkludert stien. I dette tilfelle bør og forringelsen av den gjenværende delen erstattes fullt ut.	Kommunen må ta stilling til dette.
	9. Vi ber Kvinnherad kommune om meir informasjon, inkludert deira rettigheter mht til denne saken.	Tas til orientering.
	10. <i>Det er ønskeleg med "undervegs møte" kor ev. innkomne merknader og uttalar, og forslagsstillar sine førebelse skisser og framlegg vert gjennomgått. Forslagsstillar tek initiativ til slike møte.</i> Vi ønsker Kvinnherad kommune også representert ved slike møter.	Undervegs møte er eit møte mellom forslagsstillar, konsulent og kommunen.

		Det skal vurderast om det er behov for ekstra informasjonsmøte med naboar og andre interesserte- sjå pkt. 4.
--	--	--

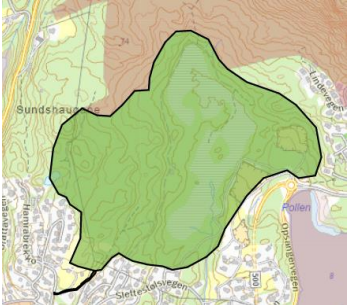
Uttale offentlege instansar		Kommentar frå tiltakshavar/plankonsulent
<p><b>Direktoratet for mineralforvaltning</b>  <b>22.11.2022</b>  <b>Sakshandsamar:</b>  <b>Arita Eline Stene</b></p>	<p>1. Delar av området har tidlegare vore nytta som steinbrot og deponi. Det er registrert ein pukk- førekomst som er vurdert til å ha liten betydning som byggjeråstoff. Uttaket er avslutta og planert ut. Det kan framleis vere tilgjengelege ressursar i området, og det bør difor gå fram av plan korleis ny arealbruk verkar inn på førekomsten.</p> 	<p>Ressursområdet nord frå tursti blir lik dagens.</p> <p>Eventuelle restførekomstar innanfor tomt 154/32, 17 blir ikkje tilgjengeleg etter utbygging.</p>
	<p>2. DMF støtter kommunen sin vurdering om at overskotsmasse frå utbygginga bør så langt som mogleg brukast på staden eller nyttast som ressurs for landbruk og samfunn.</p>	<p>Tas til orientering.</p>

	3. DMF støtter kommunen sin vurdering om at det skal sette krav om at plan for massehandtering <i>skal vera på plass seinast før igangsetting av tiltak innafor planområdet, og dette må takast med i rekkjefølgjekrava i planen.</i>	Tas til følgje.
<b>Vestland fylkeskommune</b> <b>22.11.2022</b> <b>Avdeling for Næring, plan og innovasjon (NPI)</b> <b>Sakshandsamar:</b> <b>Ingunn Bårtvedt Skjerdal</b> <a href="mailto:Ingunn.Bartvedt.Skjerdal@vlfk.no">Ingunn.Bartvedt.Skjerdal@vlfk.no</a> <b>/ 45723354</b>	1. Vi vil minne om at planomtalen som følger planen skal ha med ei vurdering av verknadane av planen, sjølv om det ikkje er krav om konsekvensutgreiing.	Tas til orientering.
	2. Det bør legges tydelege føringar for utbygginga. For dei tema som det offentlege, høyringspartane eller ålmenta har interesse i, bør ein legge opp til at detaljane i utbygginga vert definert ved føresegn i planen. Ein bør ikkje utsette slike detaljar til byggesak.	Tas til følgje.
	3. Rekkefølgjekrav kan vere eit viktig verkemiddel med tanke på gjennomføring av tiltak i planen.	Tas til følgje.
	4. Vi vil oppmode forslagsstillar til å invitere til medverknad i planprosessen utover opplegget som er skissert i planinitiativet. Særleg på bakgrunn av at dette er eit område som folk ferdast i, og er innfallsport til friluftsområde.	Tas til orientering. Orienteringsmøte vil verta vurdert.
	5. Ved bygging i skrånande terreng bør ein leggje vekt på terrengetilpassing av nye bygg og unngå store skjeringar og fyllingar. Vi ber om at det vert teke omsyn til landskap og terreng i det vidare planarbeidet.	Planeringsnivå på begge tomter skal i liten grad justerast, det planleggast ikkje for store skjeringar, heller ikkje mot friluftsområdet. Det er lagt inn følgjande føresegn § 2.1.4: «For å minske landskapsverknadane skal fyllingar såast til/revegeterast med vegetasjon som er naturleg i området. Det skal leggest særleg vekt på ein tiltalende utforming av overgangen mot urørt terreng».
	6. Plassering av bygg og byggehøgde vil vere sentrale tema i den vidare prosessen, like så materialbruk, form og farge. Vurdering av nær- og fjernverknad er viktige tema i det vidare planarbeidet.	Plassering og byggehøgder er vurdert med omsyn til landskapet og effektiv arealbruk av næringsareal. Byggehøgder er satt til 12 m på gnr/bnr 154/32 og gnr/bnr 154/17.

		Materialbruk, form og fargebruk vert sikra i føresegnene.
	7. Ein av fleire tilkomststar til Trollskogen går gjennom planområdet, denne må sikrast i detaljreguleringsplanen. Det er viktig at tiltaka planen opnar for ikkje går utover friluftslivverdiane og området sin attraktivitet som friluftslivområde. I vidare planlegging bør kommunen vurdere korleis planlagde tiltak kan støtte opp om og vidareutvikle friluftslivsverdiane i området.	Det er ei hovudmålsetjing å ivareta eksisterande tilkomststi til Trollskogen. Det vert regulert fortau fram til starten av turområdet. Turområdet skal skiltast frå vegen.
	8. Vi vil oppmode tiltakshavar om å: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Vurdere energibruk og effektivisering i både bygge- og driftsfase, og vurdere dette i eit livsløpsperspektiv. Vurdere løysingar for fornybar energi</li> <li>b. Vurdere tilrettelegging av ladeinfrastruktur for nullutslepps fartøy. Dette kan td. innarbeidast i føresegnene til detaljreguleringsplanen.</li> <li>c. Vurdere tiltak for lokal handtering av overvatn gjennom blå-grøne strukturar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Tas til følgje. Føresegner: Energiløysing skal vurderast og visast i samband med søknad om byggjeløyve, og skal avklarast i samråd med Kvinnherad kraftlag. <i>§ 2.6.1: Nullutsleppsløysingar skal vurderast, og tiltak for å redusere klimagassutslepp skal dokumenterast.</i></li> <li>b. Tas til følgje. § 3.1.1.5 f): <i>Parkeringsplassar og oppstillingsplassar skal tilretteleggast for ladeinfrastruktur.</i></li> <li>c. Tas til følgje. Sjå vedlagt VA-rammeplan.</li> </ul>
	9. Vi har ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i planområdet. Vestland fylkeskommune har ingen vidare merknader i høve kulturminne på noverande stadium i planprosessen.	Tas til orientering.
	10. Vi er opptekne av at samspelet mellom dei ulike trafikantgruppene er gode, og føreset at planen innarbeider gode løysingar for dette. Det gjeld spesielt ved kryssingspunktet på den private vegen inn mot næringsområdet og utfartsparkeringa.	Tas til følgje.  Det regulerast for gang- og sykkelveg, trafikkøy og fortau langs tilkomstveg. Kryssing av tilkomstveg skal skje i nytt tilrettelagt

		<p>kryssingspunkt slik som etablert løysing i rundkøyringas vestre arm. Tilbod for mjuke trafikantar til næringsområdet sikrast ved etablering av fortau med breidde 2,5m på sørsida av vegen. Stadvis vil tilkomstvegen ha fortau på to-sider, då nord-austleg fortau går over til etablert tursti som ligg nord for næringsområdet.</p> <p>Det er ikkje forventet mykje trafikk til og frå parkeringa nord for rundkøyringa, då den er forbeholdt turgåarar. Det er heller ikkje venta at traktorvegen blir mykje brukt framover. Tilkomst til turparkering og traktorveg planleggast i ny avkøyrsløse over fortau. Løysinga prioriterer mjuke trafikantar.</p>
	<p>11. Nye og eksisterande turveggar må også organiserast slik at det ikkje vert konfliktpunkt mellom næringsverksemda og utøving av friluftsliv. Vi ber om at rekkverk og sikring av areal mot fylkesveg vert teke omsyn til ved utarbeiding av reguleringsplanen.</p>	<p>Tas til følge.</p> <p>Det vert regulert fortau fram til eksisterande sti. Langs tilkomstvegen vert det regulert fortau på sørsida. I føresegnene § 2.6.2 står det: <i>Farlege skrentar må sikrast med gjerde på toppen, samt sikrast for steinsprang.</i></p>
	<p>12. Byggjegranser mot veg må innarbeidast i planforslaget, og frisisiktsoner i kryss og avkøyrsløse skal utformast i tråd med Statens vegvesen sine handbøker.</p>	<p>Tas til følge. Byggjegrænse mot fylkesveg regulerast til 30 meter i samsvar med tidlegare avklaringar i forbindelse med byggesak, sjå brev frå Statens vegvesen datert 19.01.2016.</p>
	<p>13. Tiltaka sine konsekvensar for vegtrafikken i bygge- og anleggsfasen må omtalast, med særleg fokus på mjuke trafikantar.</p>	<p>Tas til følge. Konsekvensar vert skildra i planomtalen. § 2.7.3: <i>Ved søknad om løyve skal sikringsplan for anleggsfase med særleg fokus på mjuke trafikantar vera vedlagt.</i></p>

	<p>14. Vi legg elles til grunn at reguleringsplanen inneheld rekkjefylgjekrav som sikrar at tiltak knytt til trafikkikkerheit, framkomst og liknande, vert gjennomført i samband med den utbygginga som vert regulert.</p>	<p>Tas til følgje.</p>
	<p>15. I alle forslag til reguleringsplanar må ein vurdere om planen kan ha innverknad på vassførekomst i eller i tilknytning til planområdet. Generell føresegn og retningsliner, eller omsynssoner med tilhøyrande føresegner og retningsliner er gode verktøy for å ta i vare vassmiljø gjennom reguleringsplanar. Slike plangrep bør nyttast både for å redusere ein mogleg negativ verknad som planen kan ha på vassmiljø, og for å legge til rette for forbetring av vassmiljøet.</p>	<p>Sjå vedlagt VA- rammeplan.</p>
<p><b>Statsforvaltaren i Vestland 29.11.2022 Saksbehandlar, innvalstelefon: Fredrik Arnesen, 5557 2155</b></p>	<p>1. Eventuell regulering til næringsverksemd ut over areal sett av til næring vil vere i strid med kommuneplanen. Vi har forståing for at kommunen ynskjer å regulere areal til parkering ved innfallsporten til friluftsområde.</p>	<p>Tas til orientering. Næringsarealet er i samsvar med overordna plan.</p>
	<p>2. Det vart lagt inn ein buffer som LNF-formål mellom næringsformålet og bustadformålet. Det er viktig at denne bufferen oppretthaldast i planforslaget</p>	<p>Tas til følgje.</p>
	<p>3. Det er svært viktig at planarbeidet synleggjer konsekvensane av eventuell nedbygging av dyrka mark, både for arealet som eventuelt foreslåast nedbygd og konsekvensar for eventuelt restareal, mellom anna med omsyn til vidare drift.</p>	<p>Tas til følgje. Planomtalen synleggjer konsekvensane av nedbygging av dyrka mark.</p> <p>I føresegnene er det lagt inn følgande føresegn i § 5.1.4: <i>Før det kan gjevast igangsetjingsløyve for tiltak, skal matjorda reinskast av arealet og nyttast til forbetring/utviding av fulldyrka jord ein annan stad i nærområdet. Utført arbeid skal dokumenterast og sendast til Kvinnherad kommune.</i></p>

	<p>4. Statsforvaltaren vil tilrå at ein ikkje byggjer ned dyrka mark i planforslaget, men at ein opprettheld dette arealet som ein buffer til bustadområdet.</p>	<p>Næringsareal vert regulert med same utstrekning som i kommuneplanens arealdel.</p>
	<p>5. Planforslaget må grundig vurdere påverknad for Trollskogen friluftslivområdet. Dette gjeld mellom anna inngrep, støy elle andre ulemper næringsområdet kan påføre friluftslivsområdet. Ein må i størst mogleg grad redusere negative konsekvensar for friluftsområdet.</p> 	<p>Det planleggast ikkje for store terrenginngrep mot friluftslivområdet. Det vert regulert 5m buffersone langs sti, og byggjegrænse 9m frå ytterkant sti.</p>
	<p>6. Det er viktig å leggje til rette for ei langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som forebygger helsekonsekvensar av støy. I planforslag som rårer støyutsette område med støyfølsame bygg, må det utarbeidast ei detaljert støyutgreiing, jamfør «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2021).</p>	<p>Tas til følge.  § 2.4.1: <i>Støy i anleggs- og driftsfasen skal holdast innanfor grenseverdiar gitt i gjeldande lovverk jf. Miljødirektoratets retningslinje T-1442. Ved overskriding skal det varslast og gjennomførast tiltak.</i></p> <p>§ 3.1.1.2: (...) <i>Det er ikkje tillat med støyande verksemd.</i></p>
	<p>7. ROS-analysen skal vise risiko og sårbarheit som har betydning for om arealet er eigna til utbygging eller ikkje, og eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging. Alle risiko- og sårbarheitstilhøve skal merkast med omsynssone på plankartet. Krav til risiko og/eller sårbarheitsreducerande tiltak skal gå fram av planføresegnene.</p>	<p>Tas til følge.</p>
	<p>8. Vi legg til elles grunn at planarbeidet tek omsyn til relevante statlege og regionale ramar og føringar.</p>	<p>Tas til orientering</p>

<p>NVE Datert: 02.12.2022 Sakshandsamar: Toralf Otnes 22959527, toot@nve.no</p>	<p>Kommunen må vurdere om planen tek omsyn til nasjonale og vesentlege regionale interesser, jf. NVE sin rettleiar <a href="#">2/2017</a> «<a href="#">Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging</a>».</p> <p>Dersom planen rører ved NVE sine saksområde, skal NVE har tilsendt planen ved offentleg ettersyn.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
---	--	-----------------------------

