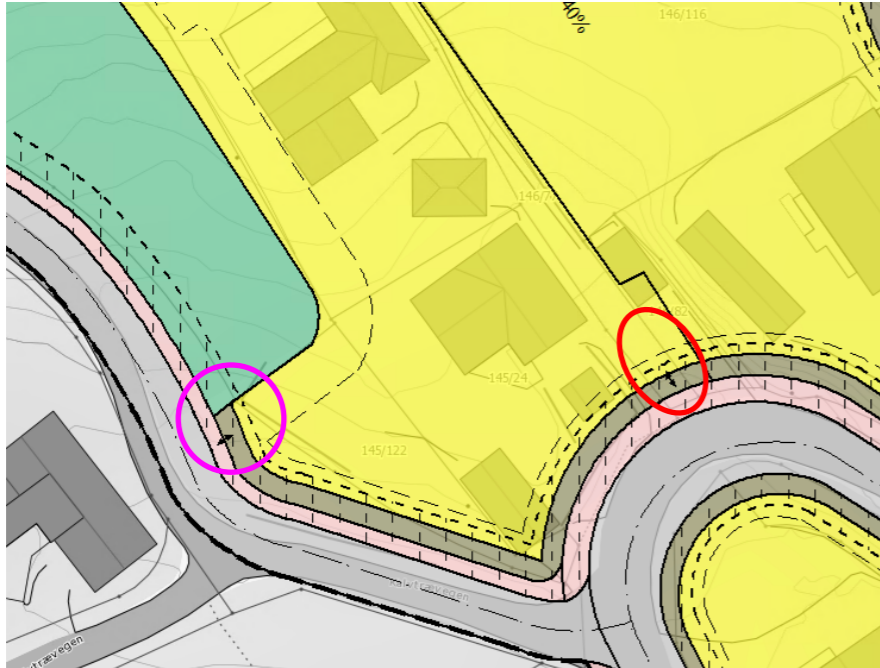


Oppsummering merknadar etter 2.gongs høyring og offentleg ettersyn - 12532011003 Områderegulering Valestrand

Nr	Dato	Avsendar	Område/gbnr	Oppsummering av merkningen	Rådmannen sine vurderingar
1.	30.06.16	Hallvard Reigstad	B14	I områdeplanen for Valestrand er planområdet såvidt eg kan forstå utvida med B14, avsett til byggeland. Dette området ligg delvis slik at eventuell bustadbygging, i alle fall dersom det ikkje vert lagt strenge restriksjonar på denne, vil bryte "himmelranda". Dette er spesielt synleg etter at skogen i området er borte. Dette området er synleg for heile Valestrandsbygda, og ein bør vurdere om heile dette området er egna som byggeland.	Området vest for B14 er vurdert i konsekvensutgreiinga s. 57 og er ikkje tilrådd pga fjernverknader. B14 er teke inn då dette arealet er vurdert å ikkje få større negative konsekvensar for siluett eller landskap. B14 er under detaljregulering i <i>Reguleringsendring for Rundhovde bustad planID 12532015005</i> .
2.	220716	NVE		Syner til brev datert 30.06.2016. Registrerer og er nøgd med at kommunen har teke omsyn til dei fleste av våre merkningar. Ta ein ekstra kikk på føresegn pkt 7.3 og kodinga av omsynssone for flaum der. NVE har elles ingen merkningar.	Feltnamn 330 omsynsone for Radon er retta til 320 for flaum. Feltnamn for flaumfare er no også retta og nummerert riktig på plankart. Føresegn 7.3 er retta til å omfatte H320_01 til H320_03.
3.	020816	Asbjørn Strømsnes	145/122 og 145/24	Etterlyser korleis avkøyrslane til eigedomane er sikra i planen.	Ved 1. og 2.gongs handsaming var det angitt ny felles inn- og utkjøring ved 145/122 (sjå illustrasjon under). Med bakgrunn i framtidig utbetring av kommunal veg var det vurdert at samling av avkøyrslene ved gbnr 145/122 ville vere ei tenleg løysing i høve trafiksikkerheit. Dette vil framleis kunne vere ei løysing dersom kommunal veg skal utbetrast men ein har også teke inn avkøyrslapil ved eksisterande avkøyrsel.
 <p>Figur 1 Illustrasjon som syner eigedomane 145/12, 24 og 34. Dersom utbetringar skal gjennomførast på kommunal veg er det i plankartet opna for at inn- og utkjøring kan flyttast (rosa sirkel). Detaljerte vurderingar knytt til dette vil takast i prosjektering og prosess for eventuell gjennomføring av vegtiltak. Eksisterande avkøyrslane er markert med raud sirkel. Her er også avsett avkøyrslapil som mogleggjer fortsett inn- og utkjøring som i dag.</p>					
4.	160816	Knut Hendriksen		Har merkningar til bruk av innmark og utmark til skule, parkering og idrettsplass. Viser til at det vil bli store kostnader med gangveg langs Valestrandsvatnet pga myr og vatn. Ved flaum vil oversvømmelsen forverrast. Anbefalar spaserveg inn Vardalen som kan gå til Långaneset	Innmark og utmark til skule, parkering og idrettsplass: (Sjå illustrasjonar under) Områdeplan for Valestrand vidarefører i stor grad gjeldande plan for Vardalen (planID 504_2) i dette området då denne allereie regulerer arealet til bustad, trafikk og offentleg føremål. Trafikkareal i situasjon «Rullemyra» er vurdert å vere heilt naudsynt å innarbeide for å sikre viktige trafiksikringstiltak knytt til bruken av skuleområdet då dagens situasjon er kaotisk og ikkje er haldbar. Desse omsyna er vurdert som samfunnsmessig viktigare enn

å verne om slåttemark i dette tilfellet. Situasjonen ved «Rullemyra» er registrert med ca 2daa overflatedyrka jord i arealressurskartet.

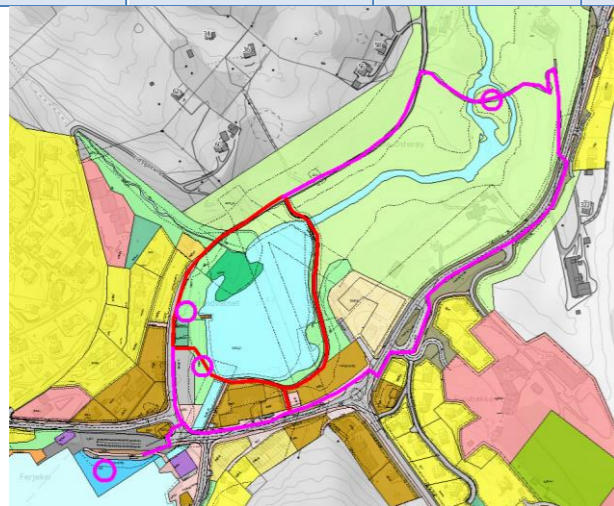
Ei alternativ løsning for trafikkavvikling og personalparkering kunne være på nordaustsida av dagens avkjørsel til skulen men dette alternativet er vurdert å få mykje større negative konsekvensar for landbruk.

Gangveg langs Valestrandsvatnet:

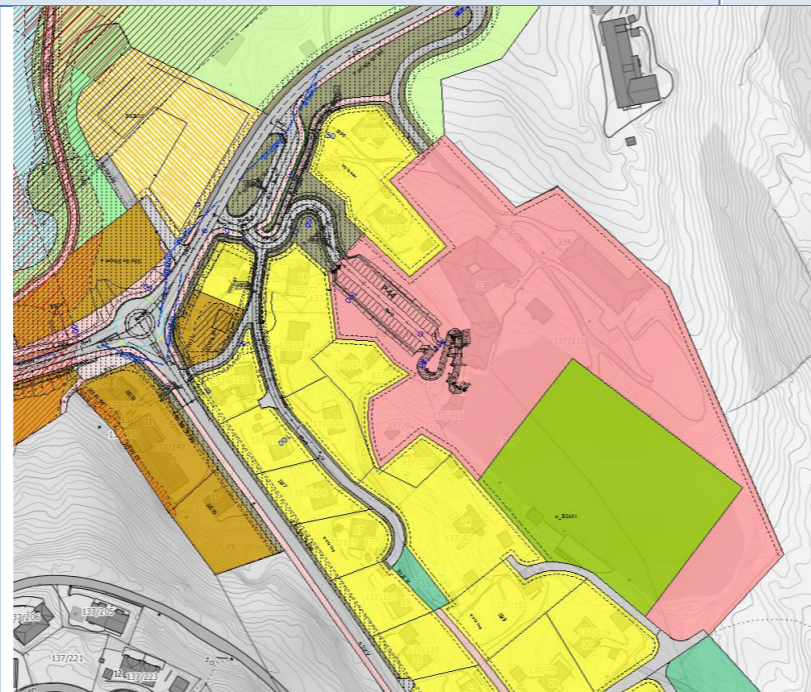
(Sjå illustrasjon under)

Forslag til gangveg langs Valestrandsvatnet saman med forslag til andre tiltak i sentrum, som park med badebrygge og gjestehamn, vurderer vi som eit svært positivt tiltak for betre folkehelse og som god tilrettelegging for rekreasjon for alle befolkningsgrupper. Desse tiltaka vurderer vi å ha stor verdi for grupper som har mindre rekkevidde enn andre befolkningsgrupper, såkalla lavterskeltilbod. Slike tilbod i bu- og nærområda er viktige, særleg i områder med bustadar som har mindre ute- og opphaldsareal på eigen eigedom enn til dømes bustadfelt med einebustadar og hus i rekker. Samstundes er desse områda ein viktig del av infrastrukturen knytt til sosiale møteplassar i Valestrand. Ein har valt å utarbeide planen med relativt høg fortetting i sentrum og då blir infrastruktur for mjuke trafikantar, gode uterom og møteplassar enda viktigare tett på og i eit nytt sentrum.

På bakgrunn av eksisterande fare for dambrot og flaum skal det gjennomførast fleire utbetnings- og sikringstiltak for å redusere eller fjerne denne risikoen. Det er ei forutsetning at tiltaket med gangbru over inn- og utløp vert gjennomført på ein slik måte at fare for skade ikkje aukar.




Figur 2 Planlagt lokalt turvegsystem i Valestrand sentrum. Reguleringsplanen legg til rette for at det skal kunne etablerast ei turløype i sentrum rundt Valestrandsvatnet som del av eit «lavterskel» rekreasjonstilbod for alle grupper. Raudt markerer gangvegen rundt vatnet, rosa markerer det større turvegsystemet i tilknytning til sentrum, mellom anna gjennom landskapsparken rundt Bullahuset. Dei rosa sirklane markerer rekreasjonstilbod som park med badebrygge ved vatnet, gjestehamn og Bullaholmen (også kalla «Lille Osterøy») som vert nytta til mellom anna julegrantenning og som er eit flott utkikspunkt over Valestrand.

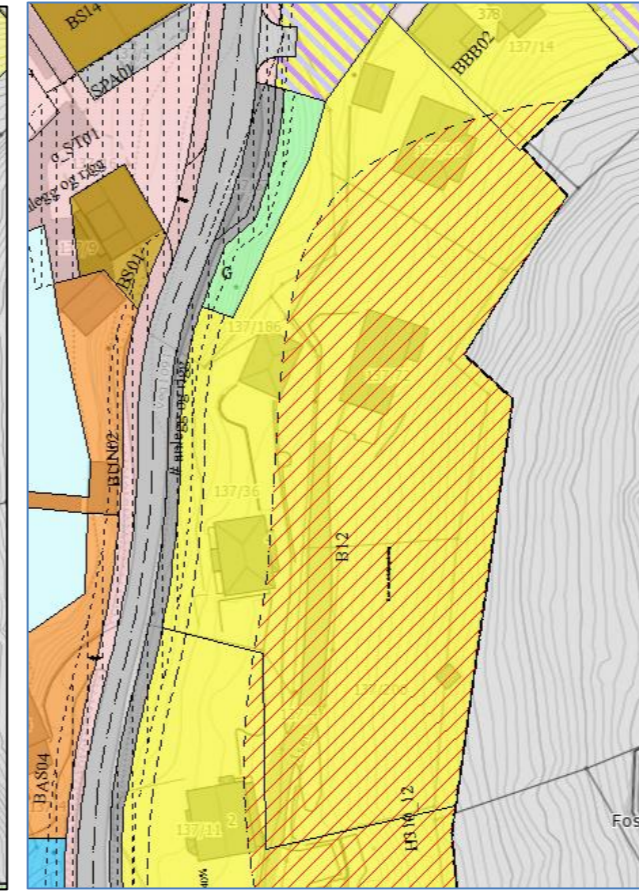
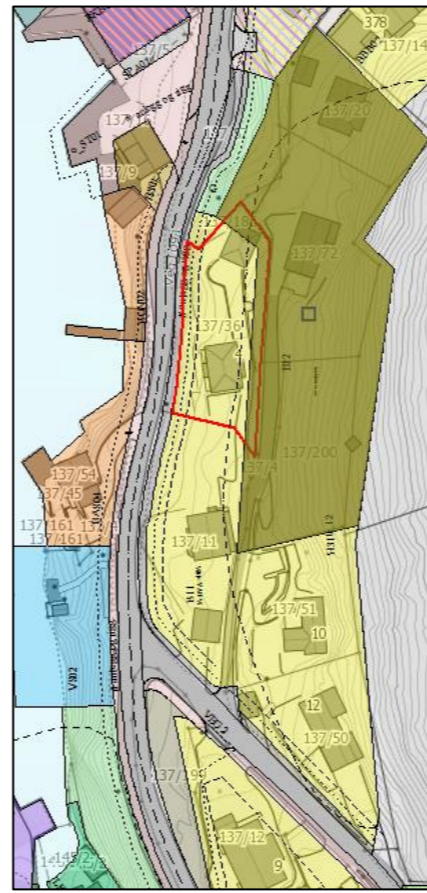
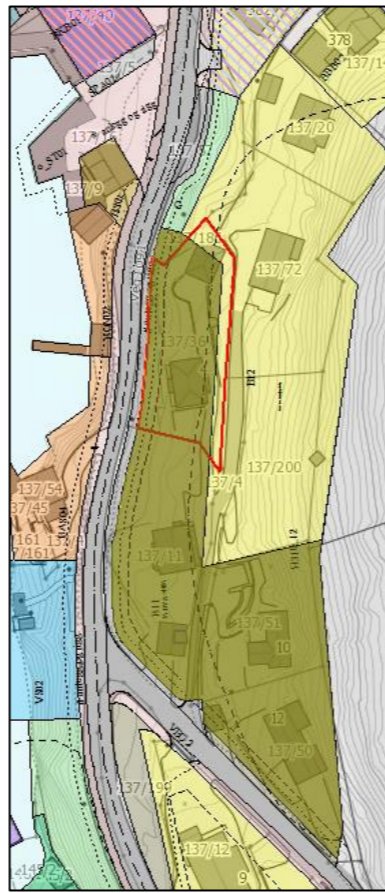
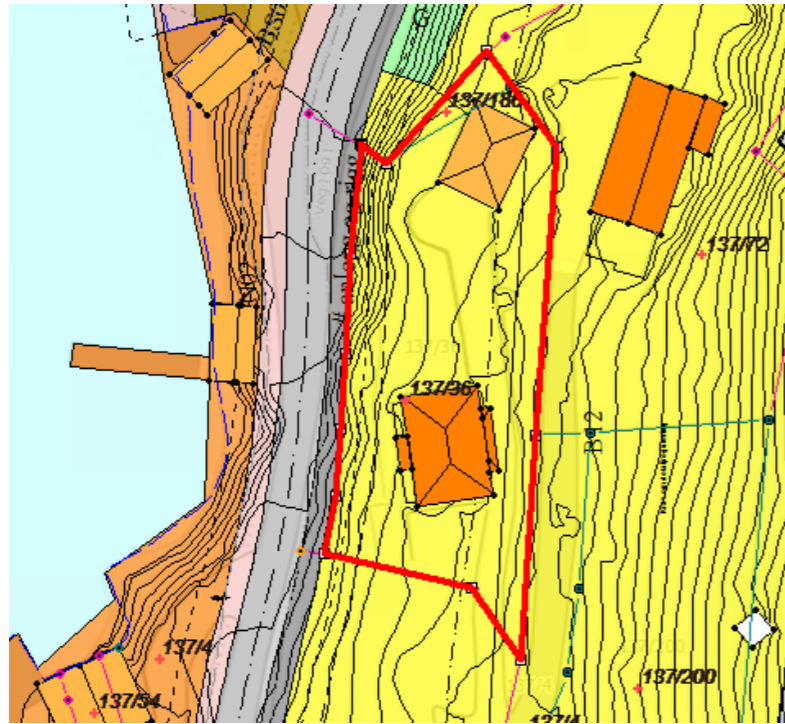


Figur 3 Skulesituasjon i framlegg til plankart 3.gongs handsaming. Skuleareal vist i raudt, trafikkareal vist delvis inne på raudt område (parkeringsplassar) og i grått (kjøreveg).



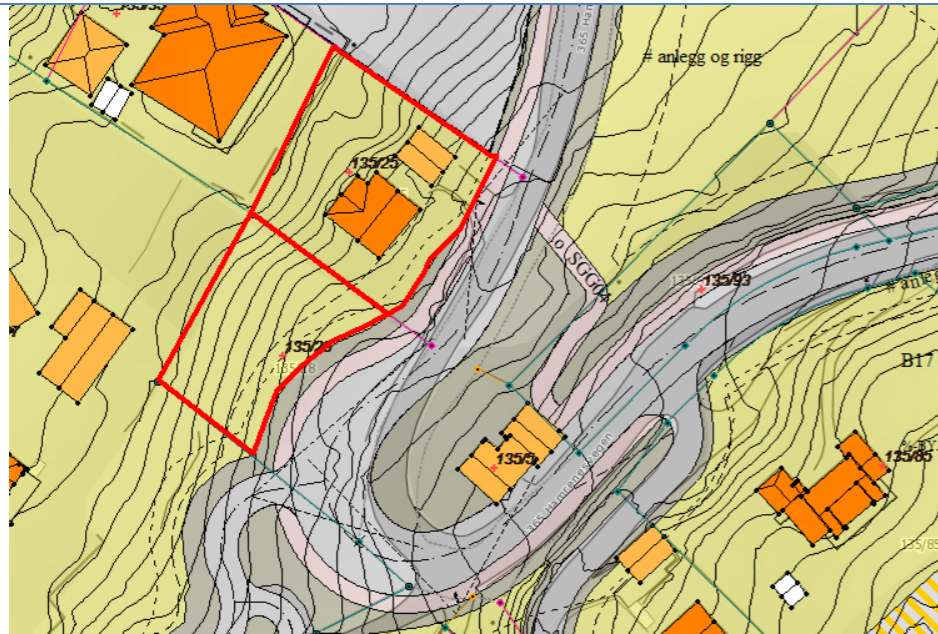
Figur 4 Gjeldande plan Vardalen planID 504_2 for same området med prosjektert forslag til ny vegsituasjon som referanse. Her er regulert skuleområde vist i raudt og trafikkareal vist i grått.

					 <p>Figur 5 Same situasjon som over vist med gjeldande reguleringsplan 504_2 Vardalen.</p>
5.	120816	Oleana Invest AS	137/14 og 137/204	Pr i dag er heile 137/14 i felt BBB02. Det er søkt om arealoverføring frå 137/204 til 137/14 noko som vil føre til at deler av «nye» 137/14 vil ligge innanfor områdeplanen og deler utanfor. Ber om utviding av planområdet slik at områdeplanen følgjer dei planlagte eigedomsgrensene	Planområdet vil ikkje verte utvida så seint i planprosessen då det er svært avgjerande for vidare utvikling av Valestrand å få den ferdig behandla.
6.	240816	Magne Reigstad	137/36	Er eigar av 137/36 og vurderer å oppføre eitt bustadbygg til på eigedomen. Føreset at planen ikkje vil vere til hinder for dette.	<p>Gjeldande eigedom ligg hovudsakleg i felt B11. Utnyttingsgrad er sett til % BYA = 40% som det går fram av plankartet. Del av eigedomen som ligg i bustadføremål er vel 1100m². Eigedomen er i dag bebygd med eit bustadhus med to einingar (hovuddel og hybel/utleigedel, jf. matrikkelen) samt garasjebygning. Bebygd areal inkludert bygningar og vegtilkomst utgjer i dag ca 320m². Ved ein eventuell delingssøknad og byggesøknad for dobling av bustadar på denne eigedomen vil ein måtte vurdere om utforming på eksisterande veg har tilfredsstillande geometri samt trafikkbelastning på eksisterande veg. Terrenghandsaming vil også vere avgjerande for ei mogleg fortetting då vestre del av eigedomen er svært bratt og eksponert.</p> <p>I dialog med grunneigar har ein har vurdert det som ei god løysing å ta denne eigedomen inn i område for detaljregulering (B12) for å få avklart utfordringar som td. vegtilkomst, utnyttingsgrad og tilpassing til terreng.</p> <p>Å endre utnyttingsgrad på heile feltet B11 vil kunne få store konsekvensar for heile området og er på bakgrunn av dette ikkje tilrådd.</p>



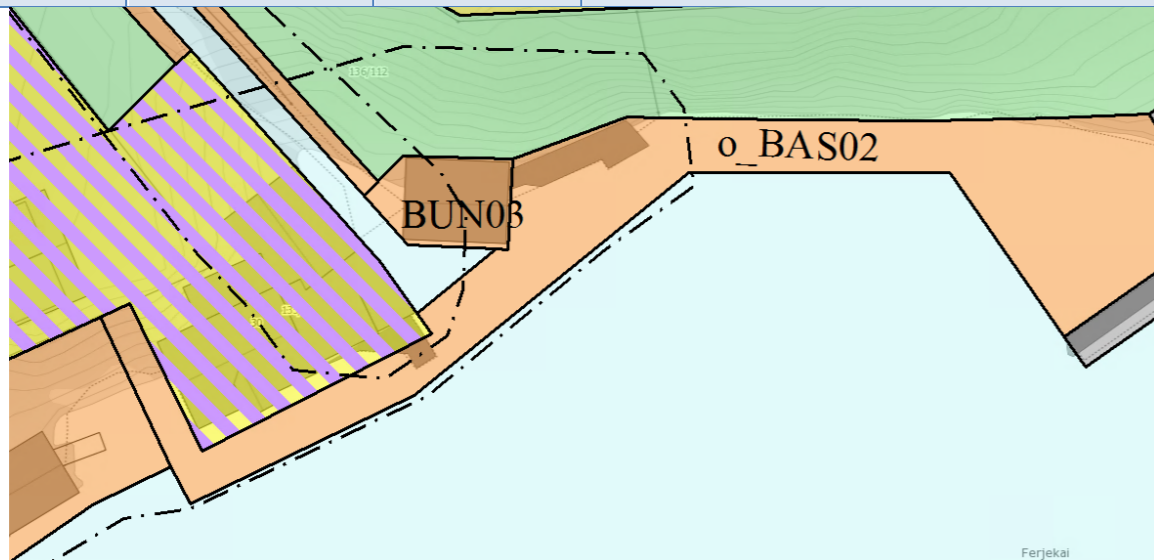
Figur 6 Bustadeigedom 137/36 vist på plankart med terrengkoter. Dei to illustrasjonane i midten syner felt B11 (40%BYA) og B12 ved 2. gongs offentleg ettersyn. Illustrasjon til høgre over syner framlegg til 3. gongs handsaming der gbnr 137/36 er lagt inn i felt B12 med moglegheit for detaljregulering og vurdeirng av høgare utnytting av eigedomen.

7.	250816	Bjørn K.Øksnes og Emil A. Øksnes	135/25 og 135/28	<p>Har planer om utviding/tilbygg til einestad mot vest og frå 135/25 inn på 135/28. Vurderer at utviding av Vågenessvingen vil berøre deira plan om utviding og bygging på 135/28. Ønsker primært at Vågenessvingen skal bli tatt ut av områdeplan Valestrand. Krev utgreiing av alternativ trase til Vågenessvingen. Dersom dette ikkje skjer vil dei måtte klage vidare til fylkesmannen og kontrollutvalet. Sekundært ønskjer dei at områdeplanen for Valestrand ikkje vert godkjent før endeleg avtale med grunneigarar er avklart, og konstnadsaspekt ved evt ekspropriasjon. Føreslår alternativ trase for Vågenessvingen over 135/9 og 135/10.</p>	<p>I felt B13 er det i framlegg til plan tillate å føre opp eine- eller tomannsbustader med inntil 30% BYA. Vågenessvingen vert ikkje teken ut av planen då det er avgjerande for trafikktryggleiken på fylkesvegen at betre geometri vert regulert slik at utbetring kan gjennomførast.</p> <p>Veglova set som utgangspunkt 50 meter byggegrense til (fylkes)veg.</p> <p>Rammeplan for avkøyrslar har vurdert byggegrense for denne delen av fylkesvegen til 30 meter.</p> <p>I framlegg til plan er byggegrense regulert til 15meter frå senterlinje for ny veg (20 meter frå eksisterande veglinje). Dette har kommunen fått avklart med vegvesenet at er tilfredsstillande ettersom det er sett av tilstrekkeleg areal til vegføremål.</p> <p>Andre alternativ for trasè er drøfta men ikkje vurdert som betre alternativ. Dette har i hovudsak med stigning og geometri å gjere.</p> <p>Det er rådmannen si vurdering at konflikt knytt til eigedomstilhøve ikkje endrar seg ved å legge vegen over 135/9 og 10, men å løyse trasè for fylkesvegen over dette arealet vil få større konsekvensar for landskap og gi meir utfordrande problemstillingar knytt til stigning og kurvatur. Det er antatt at ei så stor omlegging av vegen også vil gje større kostnad for vegenlegget enn utbetring av eksisterande trase for denne delen av fylkesvegen.</p> <p>Utbetring av fylkesveg i tråd med vegnormal er utfordrande i utbygde områder. Vegvesenet har uttalt at regulert løysing for Vågenessvingen er ei tilfredsstillande løysing i ein krevjande situasjon og at ei meir ideell justering vil medføre meir bruk av areal til veggrunn enn det forslaget som no ligg føre.</p>
----	--------	----------------------------------	------------------	--	---



Figur 7 Aktuelle situasjon som syner eigedomane (markert i raudt) innafør bustadføremaal i planframlegg 2.gong samt terreng og eksiste rande bygg. Dagens vegsituasjon kan skimast i grått under plankart.

8.	260816	Elisabeth Setre	136/112	<p>Angående planlagt strandpromenade: Som eiere av nøst gnr 136, bnr 112, vil vi påpeke at det må tas hensyn til</p> <ol style="list-style-type: none"> at det er tilgang til nøstet fra alle kanter etter at strandpromenaden er bygget, og at en båt må kunne dras opp i nøstet på en lettfattelig måte fra sjøen. <p>Vi ønsker ikke permanente sitteplasser plassert ved nøstet.</p>	<p>Gangveg o_BAS02 er vurdert å ha høy verdig for tilgjenge til garverimiljøet fra sentrum for gåande ettersom alternativ tilkomst vil måtte gå over haugen via fylkesvegen. Rådmannen vurderer at tilrettelegging for realisering av gangvegen har stor betydning for videre utvikling og nytt liv i garverimiljøet, og for å knytte området bedre sammen med sentrum. Området vil også få auka verdig som rekreasjonsområde når det vert utvikla.</p> <ol style="list-style-type: none"> Planframlegget er ikkje til hinder for tilkomst til naustet på BUN03, men det vil ikkje vere mogleg å fortsett kunne dra opp båt direkte frå sjø opp i naustet ved etablering av planlagt gangveg. Føresegn nr §2.75 sikrar at gangveg / kai vert utforma slik at båtøpptrekk skal vere mogleg. Område i funksjonell strandsone og område rundt naust skal vere tilgjengelege for ålmenta og ikkje privatiserast. Etablering av benkar for ålmenta her vil ikkje vere til hinder for bruken av naustet og vil gje gangvegen eit ytterlegare offentleg preg. Gangvegen som vist i illustrasjonen under vil også eigne seg til sjøsetting og ilandstigning frå jolle, kajakk og kano eller td. for krabbefiske og liknade.
----	--------	-----------------	---------	--	---

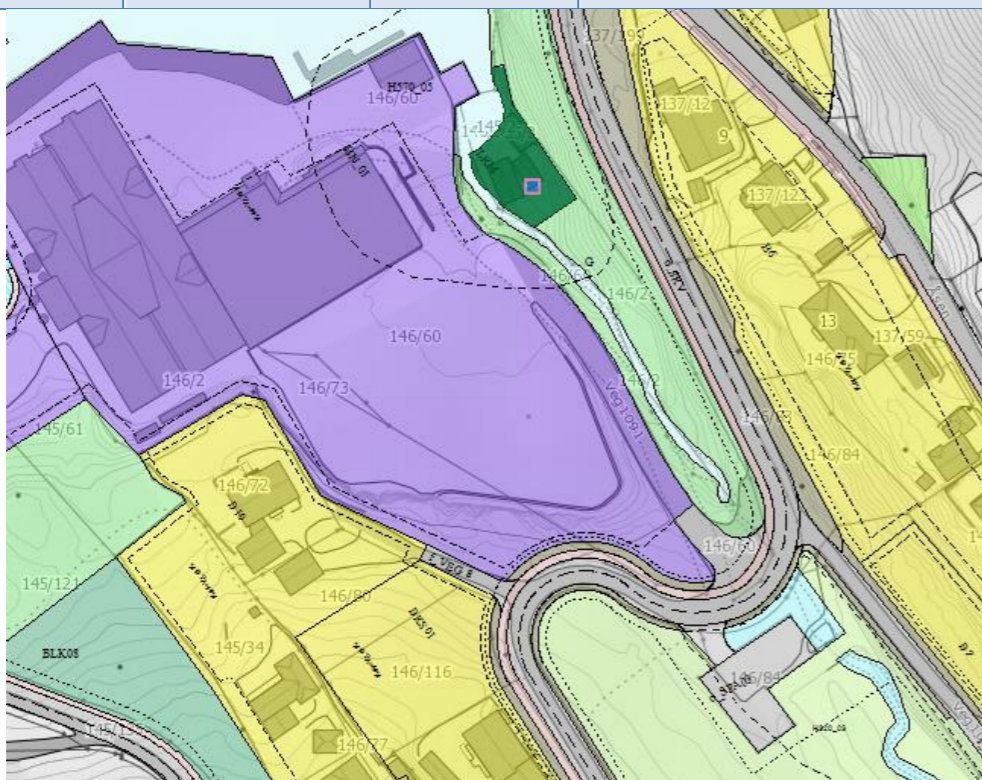


Figur 8 Aktuelle situasjon i planframlegg for naust på 136/112 – BUN03. Planframlegget er ikkje til hinder for tilkomst til naustbygning, men det vil ikkje vere mogleg å fortsett kunne dra opp båt direkte frå sjø opp i

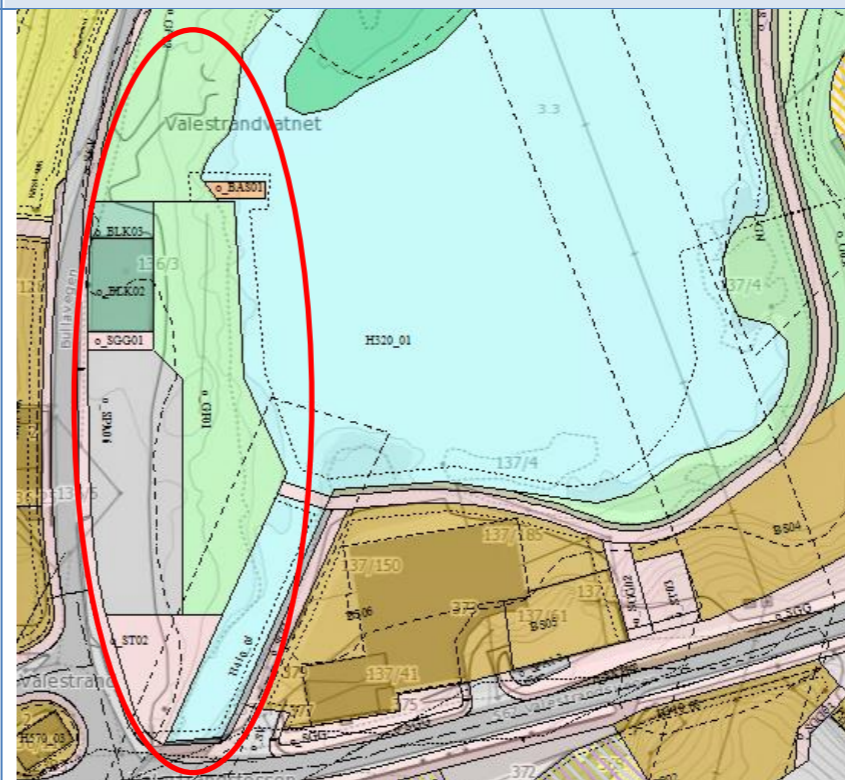


Figur 9 Illustrasjon for situasjonen som viser mogleg ny løysing. Illustrasjon utarbeida av tiltakshavar Revheimsgarveriet (bygningen bak naustet). Dersom utforming av gangveg vert som vist i illustrasjon vil det vere

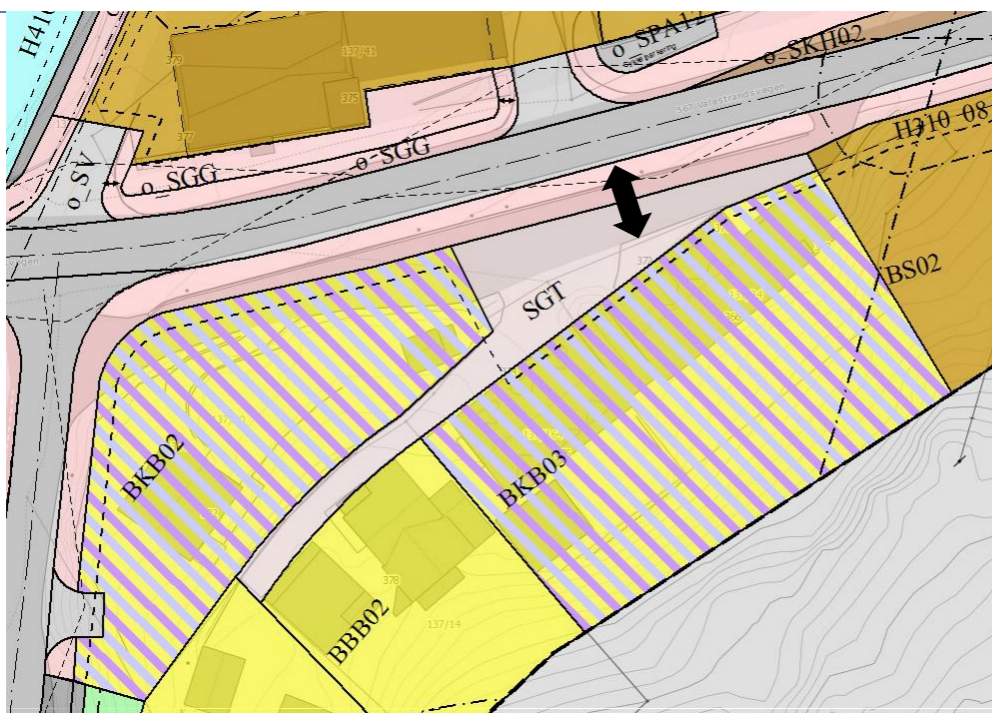
naustet ved etablering av planlagt gangveg.			mogleg å dra opp båt frå sjø til gangveg og vidare inn i naust.		
9.		Statens vegvesen			
10.	310816	BIR		Ved denne type planarbeid skal det leggjast vekt på heilskapen i plan for handtering av avfall. BiR skal vere ein aktiv høyringspart i kommunen sitt vidare planarbeid for detaljregulering og det vil verte stilt krav om utarbeiding av ein renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP).	Sjå føresegn 1.54 som presiserer krav til renovasjonsteknisk avfallsplan. Teken til vitande.
11.	060916	Valestrand Grendaråd		<p>Ei av hovudmålsettingane for planen er at den skal sikre god og positiv utvikling for Valestrand.</p> <p>Hovudpunkt og nokre konkrete utfordringar:</p> <ol style="list-style-type: none"> tilrettelegging av trygge og gode oppvekstvilkår for barn og unge. Kanskje burde det vore gjort ei utsjekkning på om dette omsynet er tatt tilstrekkeleg vare på? Døme: er det viktigare å bevare nokre stiklingar i Reigstadbekken enn å fjerne ein farleg skuleveg for barna på Reigstad og samstundes gi Fossen litt meir olbogerom for si næringsverksemd? rekkefylgjekrav ved utbygging... her må det finnast løysingar som ikkje gjer krava til full brems for utviklinga/utbygginga. Det gjeld utforming av krava og korleis ein kan finne løysingar som ev. deler/reduserer kostnadsbøra for ymse aktørar. Valestrandvågen – fossen og vatnet må verte fokus og ein ressurs for alle i bygda. Generell tilgang og bruk av desse må setjast høgt i framtidige løysingar. Her vil mykje av framtidias «Vakre Valestrand» finne si estetiske løysing og me kan få badeplass for salt og ferskvatn. Me er positive til «Miljøgata», men vil framleis at den startar ved den nye avkøyringa til skulen konf. punkt 1 ovanfor. <p>Andre merknader:</p> <ol style="list-style-type: none"> Sentrumsplanen må ikkje hindre/låse for vidare utbygging av Rundhovde/Heia konf. området som no er teke ut skog i frå og resten av dette området for den del. Me er samde i at høgdedraget ikkje skal byggast på, men her kan ein tilførselsveg gå ev. heilt frå krysset Hamre/Skår? Me vil gjerne at bygging på vestsida av Heia skal bli presentasjonen av nye Valestrand og ikkje bli sett på som eit problem- Gangvegen/stien rundt Valestrandsvatnet må vere tydeleg og samhengane. Det bør vere plass til torg/park, og leikeområde (med ballbing) og parkering på vestsida av vatnet frå Eides til Haldorvika.(prioritert rekkefylgje. Kan nivåskilnaden mellom plassen framom «Tveitenhuset/banken» og miljøgata fjernast? Senking av av Kringastemma må haldast utanfor planen, då dette er ei eiga sak. Planen si disponering av areal til hhv skule og idrett føremål bør vere fleksibel og soleis vidareføre det gode samarbeidet som har vore mellom desse. 	<ol style="list-style-type: none"> Sjå illustrasjon under. Kommunal veg er regulert inn med god vegbredde og 2 meter fortau. Det er sett av faresone for flaum for Reigstadbekken. Rådmannen kjenner ikkje til at det er teke spesielle omsyn til stiklingar i planen. Rådmannen vurderer at «Fossen» er gitt raust areal og utnytting. Næringsareal er gitt utnyttingsgrad på 90% og næringsføremål strekker seg heilt inntil areal for kommunal veg. Grøntområde og føremål LKM (<i>vern av kulturmiljø eller kulturminne</i>) vest for næringsarealet er pressa til eit minimum etter rådmannen si vurdering. Rådmannen vurderer at det i områdeplanen berre er sett rekkefølgekrav som er vurdert å vere absolutt naudsynt av omsyn til td. trafikktryggleik eller annan fare eller risiko eller tiltak som gjeld naudsynte fellesareal. I etterkant av vedtak av plan vil ein måtte finne løysing for fordeling av kostnadar mellom offentlege og private aktørar. Det er vurdert ulike løysingar som vil kunne vere moglege og rasjonelle, men rådmannen vil understreke at det ikkje vil vere sannsynleg å realisere Valestrandplanen utan private investeringar. Rådmannen vurderer at planen legg til rette for og ivaretar desse omsyna. Tema har vore drøfta inngåande i tidlegare fasar av planprosessen mellom anna i planverkstad ved oppstart. Grundige vurderingar ligg til grunn for konklusjon i planen slik den no ligg føre. I kommuneplanen sin arealdel er området frå Valestrand opp til Hauge definert som områdesenter for denne delen av Osterøy. Det er ikkje naturleg å revurdere ei framtidig utvikling av Valestrand i ein annan retning i denne planen. Slike vurderingar vil måtte takast i overordna plan. Område B14 «Heia» er under detaljregulering gjennom «Reguleringsendring Rundhovde» planID 12532015005. Ein viser elles til s. 57 i KU (konsekvensutgreiinga) for områdeplanen for alle vurderingar knytt til området «Heia». Rådmannen vurderer at dette er ivareteke. Det er sett av raust med areal til torg, park, leik/rekreasjon og parkering i det aktuelle området. Om ein får til å realisere planen i dette området med god kvalitet vil det vere eit stort løft for fellesareala i Valestrand sentrum. Som utgreiingane og vurderingane i planframlegget syner er det utfordrande å sette av tilstrekkeleg areal til parkering i Valestrand sentrum. Rådmannen viser til Formannskapet sitt vedtak ved 2.gongs handsaming når det gjeld ballbinge. Planframlegget legg opp til breiare gangareal i dette området enn dagens situasjon. Arealet framfor bygningane i overgang til miljøgata/gangareal er sett av til gatetun (SGT) med avkøyrsløse (angitt med pil på plankartet) midt framfor i staden for på sidene som i dag. Dette vil betre situasjonen og «barrieren» i nivåskilnaden ein god del. Det er teke inn føresegn om at det er tillate å gjennomføre naudsynte tiltak ved Kringastemma for å redusere risiko for dambrot, jf. §8.5 Teken til vitande. Saka om framtidig idrettsareal og skule er ikkje avklart i denne planen og må takast på overordna nivå. Dagens bruk er i stor grad vidareført og trafikklysing er regulert for ein trygg og trafiksikker tilkomst med parkering for bruken av skule og idrettsområdet.



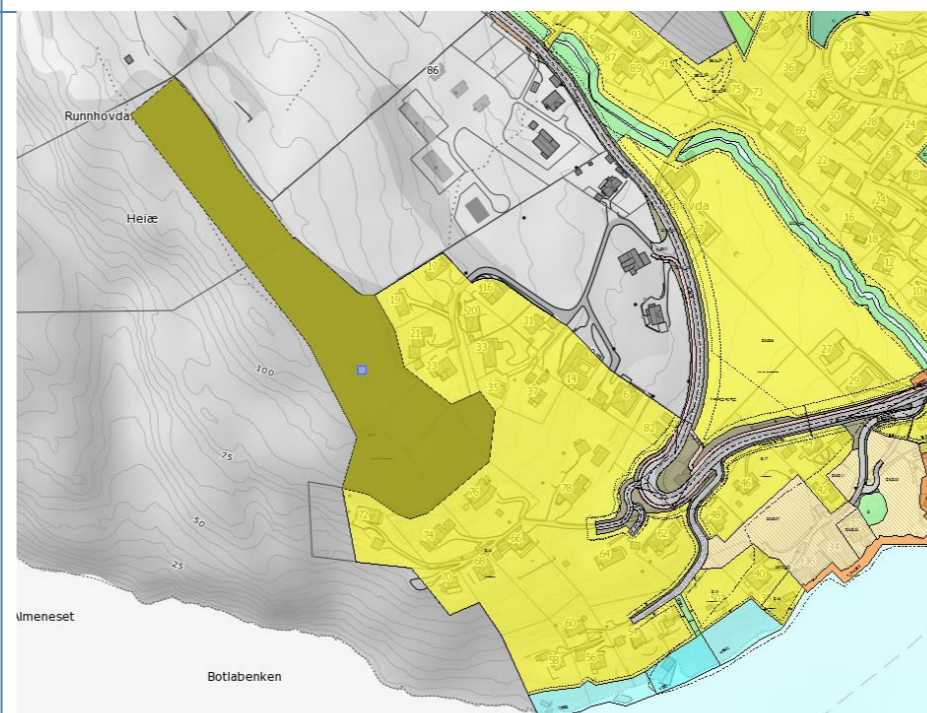
Figur 10 Situasjon med regulert kommunal veg, Reigstadbekken og næringsareal til "Fossen", jf punkt 1 over.



Figur 11 Området med park, rekreasjonsområde, torg, leikeareal, badebrygge og parkering, jf punkt 7.

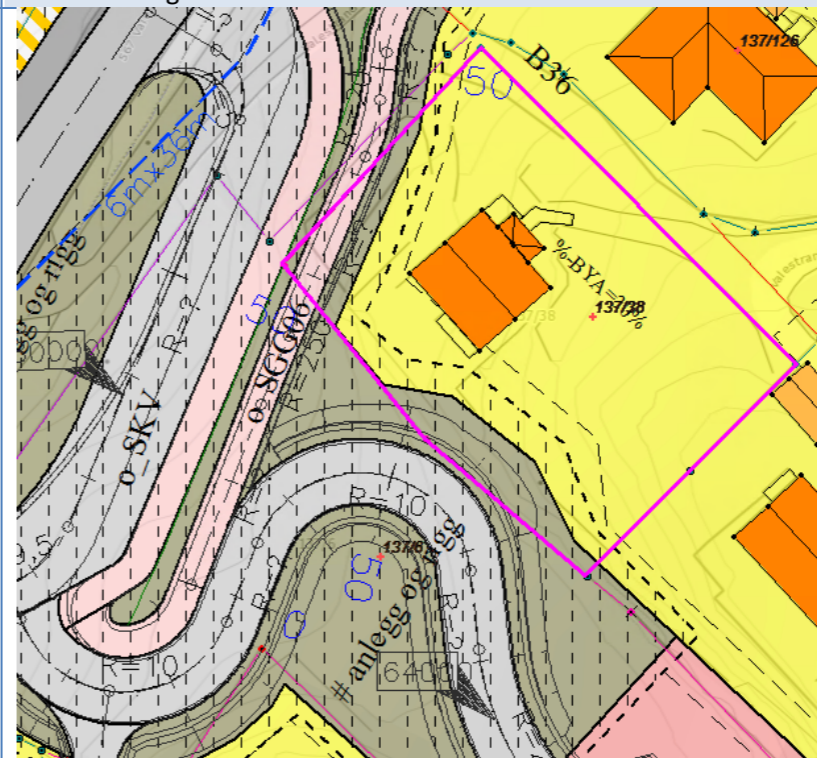
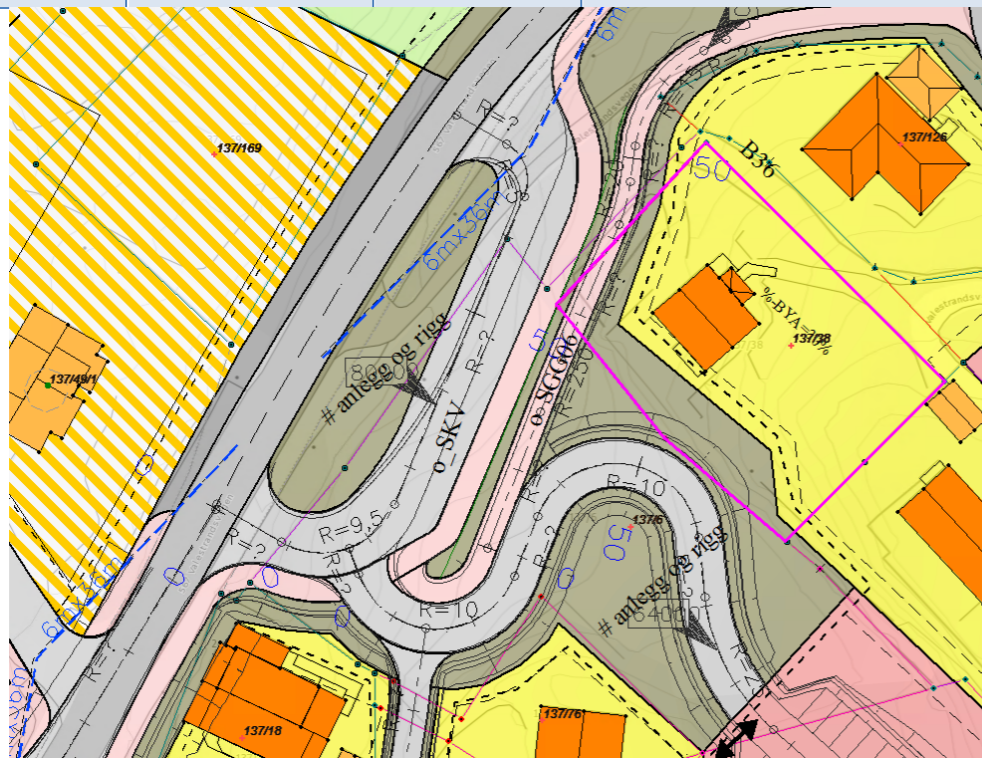


Figur 12 Situasjon framom «Tveitenhuset/banken» vist i framlegg til plan jf. Punkt 8. Ny inn- og utkøyring er forsterka med svart pil i illustrasjonen.



Figur 13 Del av området "Heia" (B14) som er teke inn i områdeplanen (framheva i mørk gul), jf punkt 5. Område B14 «Heia» er under detaljregulering gjennom «Reguleringsendring Rundhovde» planID 12532015005.

12.	130916	Knut Lisæter	137/38	<p>1. Store delar hagen har blitt ein del av infrastrukturløysinga for skulen, og går med til ny gangveg og veg til ny parkeringsplass. Me er usikre på om kommunen er klar over at denne delen av hagen er bygd opp med mur, og er i tillegg det einaste flate stykket på tomta. Det er denne delen me har i dagleg bruk, og slik det er teikna inn virker det egentlig unødvendig med inngripen her. For oss som bur her med 4 born og eit ynskje om både å bli her, samt å bruke uteområdet vårt aktivt så er desse inngrepa ganske dramatiske. Me håper derfor at kommunen gjer sitt beste for at me får beholde mest mulig av hagen vår på nordvest og sørvest sida av tomta vår.</p> <p>2. Me ser og at det er lagt opp til ei løysing med ein stor busslomme med to felt på oppsida sida av vegen. For det første syns me denne løysinga virker noko overdimensjonert. For det andre vil me påpeike at det virker noko merkelig med ei stor busslomme på eine sida av vegen, når det allereie ligg ein skule på nedsida av vegen i samme området (Danielsen). Så lenge området er planlagt til skulebruk i arealplanen, så meiner me kommunen bør legge til rette for elevane ved denne skulen og. Me er naturlegvis ikkje ekspertar på området, men for oss virker det som ei løysing med busslommer på begge sider av vegen vil være ei betre løysing totalt sett.</p> <p>I tillegg håper me at det er mulig å legge vegen opp til parkeringsplassen slik at den tek minst mulig av tomta vår.</p>	<p>1. Planframlegget er justert og så stor del som råd av bustadføre mål på tomta er beholdt. Det er lagt inn naudsynt anlegg og riggområde for å kunne gjennomføre naudsynte tiltak men dette arealet skal gjevast ei tiltalende terrengtilpassing som samsvarer med bustadføre mål etter gjennomføring av vegtiltak. Det er ikkje sikkert det vert naudsynt å gå inn i dette arealet ved vegbygging men er viktig å ha med for naudsynt sikring og arbeid med skjering i dette området for å etablere vegen. I tråd med kommunal vegnorm skal areal med skjering inngå i vegføre mål for å sikre framtidig drift og vedlikehald.</p> <p>Gangvegen er pressa så langt det er mogleg vekk frå hagen til denne tomta. Det har vore svært utfordrande å få til prosjektering av ei tilfredsstillande løysing for tilkomst, parkering, bussløysing og gangveg knytt til barneskulen og aktiviteten der. Vegvesenet har merknad til at arealet kan vere litt knapt for funksjonen den er tiltenkt så løysinga er allereie redusert til eit minimum. For at bussar skal ha nok manøvreringsareal og kunne køyre både ned til Valestrand og oppover til Hauge var det ikkje mogleg å løyse dette på mindre areal. Alternativet ville vere å gå inn på landbruksareal på nordsida av skulen som vil få store konsekvensar for landbruksinteresser og er difor vurdert som eit lite ønskeleg alternativ.</p> <p>2. I høve til at både nordgåande og sørgåande busslomme er løyst på same side av fylkesvegen er det vurdert som mykje lågare risiko knytt til at ungdomsskuleelevane (Danielsen) kryssar vegen for å nytta busslomma, enn at barneskuleborn skal måtte krysse vegen. Det har vore viktig å få til ei løysing der barneskuleelevane kan både gå av og på bussen på same punkt med trygg tilkomst via gangareal opp og ned til skulen. Sjå også illustrasjonar i merknad nr 4 for gjeldane og framlegg til ny plan for parkering og vegtilkomst.</p> <p>Løysinga som ligg i gjeldande plan for området, detaljregulering for Vardalen (planID 504_2), har ikkje utforming som dekkjer dagens krav til stigning og kurvatur. Det er difor prosjektert ny vegløysing for å kunne etablere naudsynt parkeringsareal til skulen og tilkomst til bustadfeltet i Vardalen.</p>
-----	--------	--------------	--------	---	--

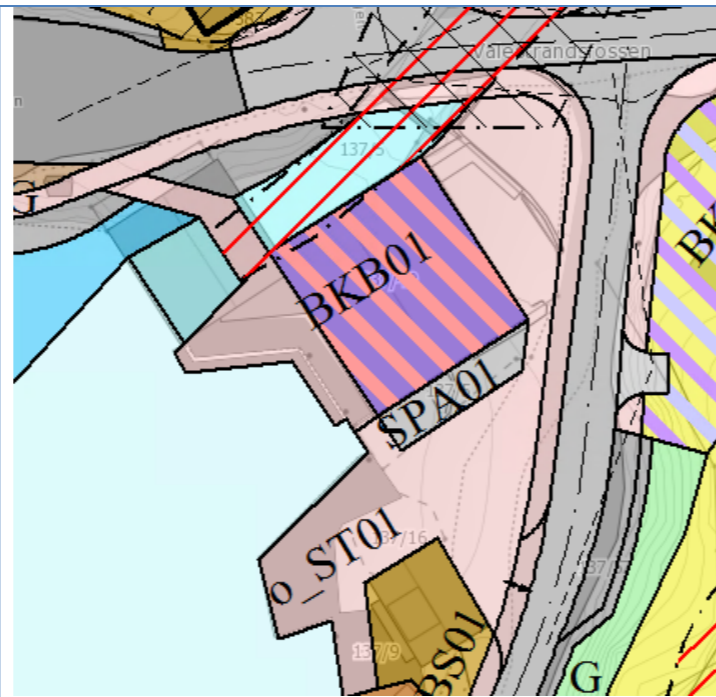


Figur 14 Plansituasjon ved gbnr 137/38 – eigedomsgrenser markert i rosa. I plankart til 2.gong var det avsett eit raust område til AVG (anna veggrunn grøntareal) i sørleg del av tomta.				Figur 15 Justering av formålsgrense i sør-vestre del av tomta. Anlegg og riggområde vist med stipla linje og skråstilt skravur. Eigedomsgrenser markert i rosa.		
13.	130916	Oddvar Tveiten	137/72 og 137/200	<p>Gbnr 137/72: Einebustad, her ønskjer me at det skal halda fram som einebustadtomt.</p> <p>Gbnr 137/200: her ønskjer me at området skal merkast som tomt for bustadblokk/blokkleiligheiter. Det er nemd frå planavdelinga at det skal etablerast gangveg frå mine tomtar og til gatetunet ved bkb 03. Dette ønskjer ikkje me. Det er gangfelt langs vegen frå Reigstad til båthuset.</p>	<p>Begge eigedomane ligg i felt B12 som er sett av til detaljregulering for framtidig utvikling av området. Det er meldt inn ønske om oppstart av planarbeidet og innkalla til formelt oppstartsmøte medkommunen 23.01.17. Detaljregulering vil ta stilling til td gangvegar, parkering, utnytting, byggjehøgder, leikeareal og type bustader.</p> <p>Det er i dag ikkje tilfredsstillande og trafikksikkert gangsystem for mjuke trafikantar frå Fossåsen/Åsen / Reigstad til sentrum og td. skulen på denne sida av Fossåsen. Sjå også kommentar til merknad nr 6, Magne Reigstad.</p>	
14.	160916	Britt Lise Vangen	BKS06	<p>Gjeld bustadområde BKS06.</p> <p>Det har i planarbeidet vore problematisk å få til ei god nok parkeringsløyising for garverimiljøet. Dette ser vi no er løyst med å opne for parkeringsføremål på BKS06. Ein stor del av området er sett av til "Anlegg og rigg", eksemplifisert brukt til bustad-, gjeste- og nytteparkering for BKS06 og for BKB07-11 (garverimiljøet). Som ein av tre grunneigarar blir vi ekstra hardt råka av dette forslaget. Minst ein tredel av arealet vårt er sett av. Planen seier ikkje noko om kven som skal vere ansvarleg for parkeringsplassane. Er det kommunen eller eigarar av garveria som skal løyse ut tomteareal til parkering? Er det grunneigarane i BKS06 som skal vere ansvarlege for parkeringstilhøva for garverimiljøet? Er det tenkt at dette blir ein "reint privatrettsleg sak"?</p> <p>Vi kan heller ikkje akseptere at vår eigedom blir så sterkt forringa for å løyse eit potensielt parkeringsproblem for garverimiljøet.</p> <p>Nyttar samstundes høvet til å kommentere forslag til ny trase for Vågenessvingen i innspel av 26.08.16 frå B.K. og E.A. Øksnes. Ei løysing tvers over BKS06 kan vi sjølv sagt ikkje akseptere. Skulle dette bli vurdert, må ein ta høgd for ekspropriering av heile området basert på marknadspris for bustadtomter.</p>	<p>Det er krav om detaljregulering for BKS06. Avkøyrslar, unyttingsgrad, parkeringsareal, leikeareal osv. skal avklarast i detaljregulering.</p> <p>#Anlegg- og riggområde» sikrar kun mellombels naudsynt areal for gjennomføring av vegutbetring knytt til fylkesvegen, men skal gjevast ei tiltalende form før ferdigattest kan gjevast jf føresegn 8.3.</p> <p>Alt som ligg i føremål «konsentrert bustad» som gjeld heile felt BKB06 skal inngå i detaljregulering før bruk og kan regulerast og nyttast til det som måtte høyre til føremålet.</p> <p>Det er kun opna for mulighet for at også bustadar eller andre kan ha parkering innanfor dette arealet dersom det viser seg å bli vanskeleg å løyse nok parkering i området for garverimiljøet. Dette betyr at ein kan regulere inn fleire parkeringsplassar innan BKB06 enn det vert planlagt bustadar for.</p> <p>Private avtalar mellom grunneigarane må til for å løyse dette og er styrt av, og frivillig for, dei aktuelle grunneigarane.</p>	
15.	090916	HTB/ Norsk Peniche holding		<ol style="list-style-type: none"> Ønsker at eksisterande bygg får sentrumsformål. Ønsker at heile bygget, også det over elva, vert lagt inn i planen med same reguleringsføremål som resten av bygget. Ønsker at utnyttingsgraden vert 100% BYA dersom føremålsgrensene framleis skal gå i fasadeliv i plan. Gangveg må flyttast til fasadeliv for eksisterande bygg. Ønsker ei utfylling som gjev meir parkeringsareal. Også ønskje om ein liten utliggar for båt som erstattar båtplassen HTB har i dag. Ønskjer at SPA01 får føresegn om at denne tilhøyrer 137/40. Ønskjer at areal framfor Valestrand legekantor vert sett av til parkeringsføremål. Ønskeleg at ein legg til rette for forbetring av uteareal rundt bygget på nordsida. Tidlegare var dette grøntstruktur men no er det anna vegareal <p>Innspel frå byggeigar etter høyring:</p> <ol style="list-style-type: none"> Det er kome innspel om justering av gangveg til ferjekai på utsida av bygget over elveutløpet for å oppnå ein gunstig stigning då der er noko stor variason i terrenghøgde her. På bakgrunn av dette har ein teke areal for arealet mellom 	<ol style="list-style-type: none"> Teken til vitande. Begge bygningskroppane har fått sentrumsføremål i planen. Maksimal møne- og gesimshøgde er sett i tabell sjå § 2.43. % BYA = 100%. Det er sikra at ein kan tillate takoppbygg for td heis i føresegn §1.24. Denne er no omfatta til også å gjelde BS14. Det er i tillegg gjeve høve til ein ny bygningskropp B15 som kan nyttast til td heis/inngang sjå pkt 8 under. Gangveg er lagt på utsida av bygg. Ein har vurdert ei utviding av areal på land i forkant av bygningane (utfylling). Dette kan kome i konflikt med bruk av kommunal kai for større båtar. Rådmannen har likevel innarbeida løysinga i framlegg til plan og administrasjonen vil nytta høyringsperioden til å få avklart om der er store utfordringar med løysinga for framtidig bruk av den kommunale kaien. Utliggjar er ikkje teke inn grunna konflikt med bruken av kommunal kai. Sjå også kommentar nr 6 under. Det er lagt opp til felleløyisingar for småbåtanlegg og gjestehamn i Valestrand sentrum. I sjøareal ved dette bygget er det behov for at større båtar skal kunne legge til ved kommunal kai. Dei største båtane som er innom for lossing nyttar store delar av arealet i sjø og ein utliggar vil vere til hinder for dette. På bakgrunn av dette er det ikkje teke inn areal for utliggar i dette området. Det vil kunne vere mogleg for båtar å legge seg inntil delar av gangveg og kai i kortare periodar. o_SPA 01 er sett av til offentleg parkering. Bruken vil kunne regulerast av kommunen i tråd med bruken av bygningen og trafikktryggleiken i området. Det er rådmannen si 	

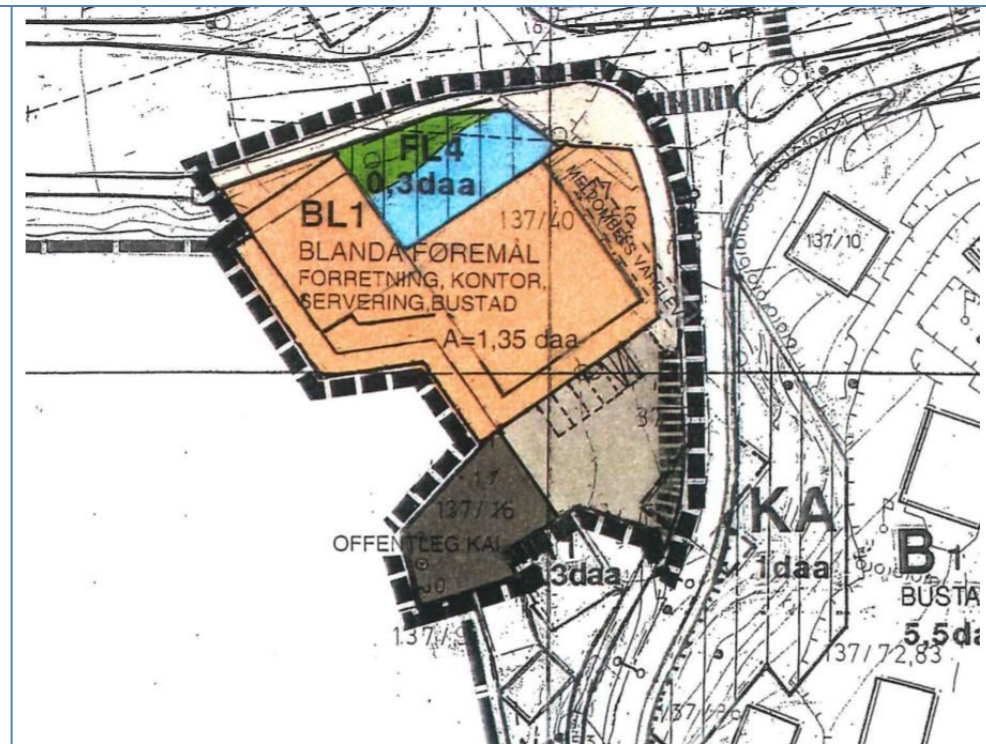
			<p>ferjekaien og gjestehamn til kun føremål o_SGG.</p> <p>Inspel framsett skriftleg etter gjennomført synfaring februar 2017:</p> <ol style="list-style-type: none"> 11. <i>Utviding av kommunal kai. Leggje til rette for parkeringsareal med ladepunkter for elbil, anten via formål i plankart eller føresegner. Torg i framkant mot sjø. Trapping mot sjø dersom dette kan la seg gjere i tråd med skisse. (sjå illustrasjon i figur 24)</i> 12. <i>Parkering langs gavlvegg: trekke 1,5 meter får husvegg for dei tre øvste plassane, sjå vedlagt skisse for parkering og tilkomst legekantor.</i> 13. <i>Sikre tilkomst for kjørtøy til arealet framfør legekantor. Det må etablerast mur og køyrerampe i torgarealet.</i> 14. <i>Dagens areal framfør legekantor: Leggje til rette for ei framtidig utviding mot torg frå gavlvegg mot elv og kanskje 15 meter mot søraust. Med utvidinga legg ein til rette for ei heis og trappe/rampeløysing for 2 og 3 etasje. Kan være aktuelt med ei dekkeløysing for delar av arealet med overbygd uteareal utanfor legekantor som kan tilretteleggjast for sykkelparkering osv.</i> 15. <i>Naudsynt areal for oppstilling av ambulanse kjem føre storleik på tilbygg.</i> 16. <i>Bygg over elva: Leggje til rette for ein ny etasje. Takhøgda er der nesten i dag, som vist i synfaringa. Her kan ein tilretteleggje for gjennomsyn mot sjø med bruk av glass. 3. etasje kan nyttast ved ei heving av eksisterande mønehøgda på 1-1,5 meter. Med ei slik heving legg ein til rette for installasjon av heis og framtidig utviding av eit ekspanderande kontorbehov hjå HTB.</i> 	<p>vurdering at parkeringsplassane vil måtte tene behovet til ulik bruk gjennom døgnet og det vil vere svært uheldig å låse bruken opp mot aktiviteten i denne byggingen åleine. Dei same vurderingane er gjort for o_SPA02.</p> <ol style="list-style-type: none"> 8. Arealet er avsett til torg (o_ST01) og sentrumsføremål (BS15). Avsett areal BS15 er teke inn for å mogleggjere eit tilbygg som sikrar tilkomst til denne delen av bygningen med heis og trapper og samtidig mogleggjer overbygd tilkomst for ambulanse i 2. høgda og ei god løysing for overbygd sykkelparkering. Rådmannen meiner arealet bør prioriterast til dette framfor parkeringsplassar. Det vil ikkje vere mogleg å fortsett kome til området med køyrety grunna endra stignigstilhøve. Det er ikkje mogleg å løyse ein utkjørsel her på ein trafikkikker måte eller i tråd med vegnormalen. Dette er ein trafikkfarleg situasjon i dag som må løysast. Utfordringane er knytt til stigning, sikt og plassering for nært kryss til fylkesveg. Det er viktig at det vert gjennomført tiltak som hindrar parkering og utkøyning her. Det er difor sett rekkefølgekrav til gjennomføring av torg i nordaust i samband med søknad om løyve til tiltak på bygget. Torget saman med oppgradering av fasaden saman med eit tilbygg for trapp og heis vil også kunne heve dei visuelle kvalitetane i området og kunne bidra positivt til området som vender seg mot miljøgata. Med rett lyssetting vil dette også kunne sjå flott ut i denne delen av miljøgata på kveldstid. 9. Området er sett av til føremål «anna veggrunn». Dette er ikkje til hinder for ei visuell oppgradering av området. Arealet er ein del av konstruksjonen til fylkesveg og tiltak må vere i tråd med avtale med vegeigar. <p>Justeringar i plan er gjort delvis på bakgrunn av gjennomførte dialogmøter, merknad til planen ved 2.gongs høyring og dialog i perioden etter høyring og offentleg ettersyn. Rådmannen vurderer at der er utfordringar knytta til å imøtekomme alle ønskjer frå byggeigar då det er krevjande å få til gode løysingar med omsyn til bruk av tilliggande kommunal kai, parkering, trafikktryggleik, universell tilkomst til legekantor og anna tenesteyting og tilkomst for ambulanse og taxi i situasjonen. Det er og usikkerheitsfaktorar knytt til risiko ved vidareføring av den eksisterande bygningskroppen over utløpet til Valestrandsvatnet i høve til venta klimaendringar og havnivåstigning. Eksisterande bygningskropp har liten klaring til vatnet på dagar med høg vassføring. Rådmannen er usikker på kva konsekvensar det kan få i periodar med ekstremnedbørsdøgn kombinert med stormflo. Det er difor knytt rekkefølgekrav til utgreiing og gjennomføring av eventuelle naudsynte avbøtande tiltak før ein kan gje løyve til tiltak på bygget i vest. Utgreiing skal gjennomførast av kvalifisert fagperson og det er krav til sidemannskontroll.</p>
--	--	--	---	---



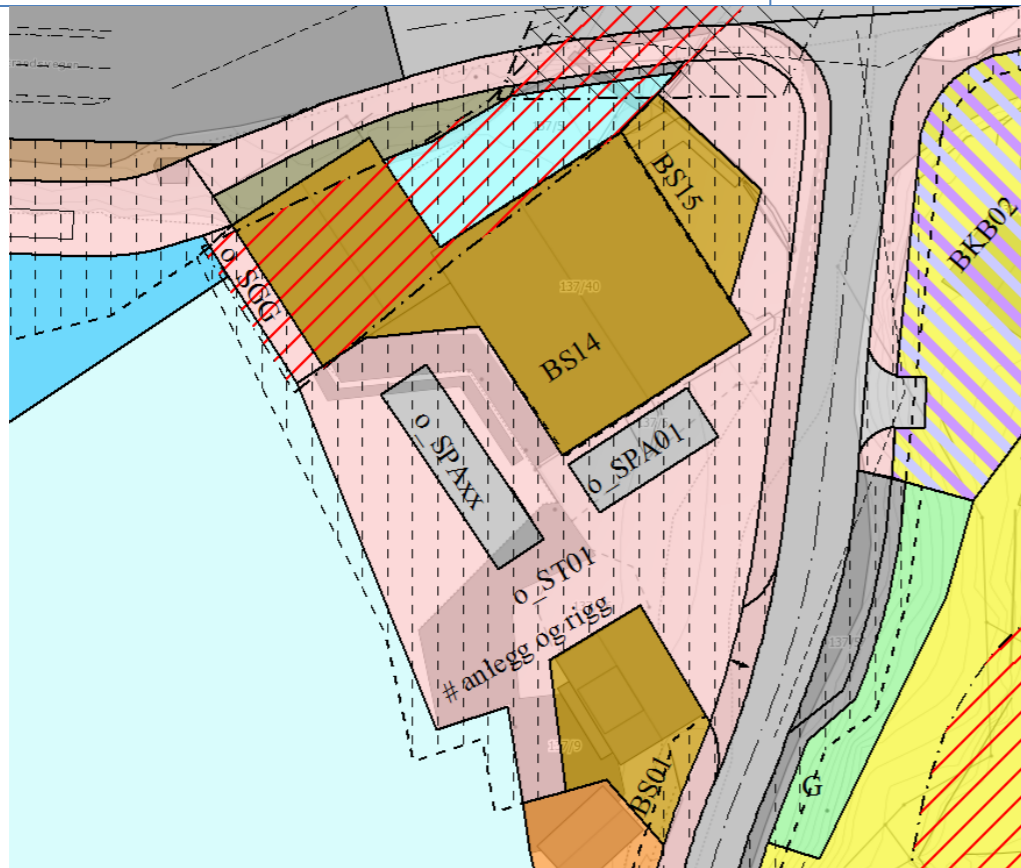
Figur 16 Eksisterende situasjon med informasjon som det ligg i basiskart (FKB).



Figur 17 Aktuelle situasjon med framlegg til plan ved 2.gongs handsaming.



Figur 18 Gjeldande reguleringsplan: reguleringsendring 504 Fossen senter vedteken i 2002.



Figur 19 Framlegg til plan 3.gongss.

Merknad nr.1. Statens vegvesen Hordaland skriv den 07.03.2002 :

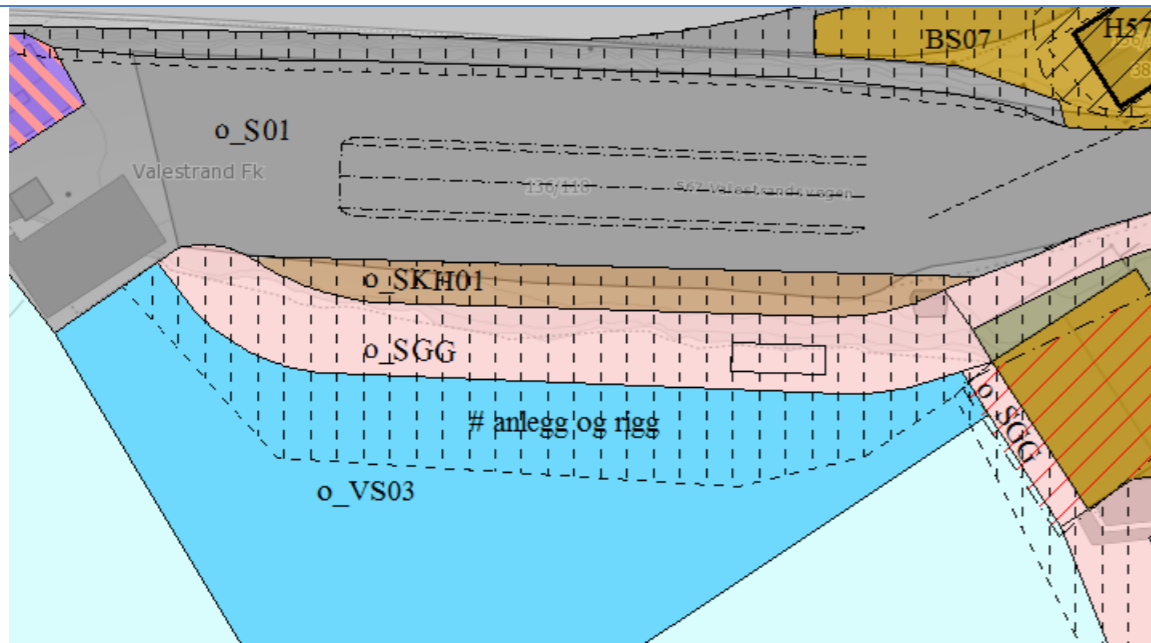
" Endringsframlegget gjeld området til Fossen senter der det er framlegg om at det også vert tillate å bruke bygningsmassen til bustadføremål.

Planframlegget inneheld små fysiske justeringar i planområdet, men det er framlegg om å rydde opp i dei uklare forholda og betre trafikktryggleiken ved å setje av eit område mot riksvegen og fylkesvegen til gangareal. Vi ser det som positivt at det vert gode gangareal rundt bygget og parkering vert flytta til sørsida av forretningsbygget vekk frå den mest trafikkerte delen av området.

Figur 20 Merknad frå Statens vegvesen ved offentleg ettersyn i 2002 for reguleringsendring 504 Fossen senter.

Varelevering skjer i dag utanfor inngangen til daglegvarebutikken og ein føreset at den kan haldast oppe slik den er i dag, så lenge eksisterande verksemd er i drift. Dersom lokala vert leig ut til anna verksemd, bør ein vurdere å flytte vareleveringa til trafikkområdet søraust for bygget. I framtida kan området verte eit reint gangareal, noko som gjer det mogleg å opparbeide området på ein meir tiltalende måte enn i dag både for dei handlande og framtidige bebuarar.

Figur 21 Utdrag frå planskildring til reguleringsendring for Fossen senter frå 2002 med fokus på mellombels varelevering inntil ny arealbruk for den delen av bygget som vart nytta til daglegvare og som no er nytta til legekontor.



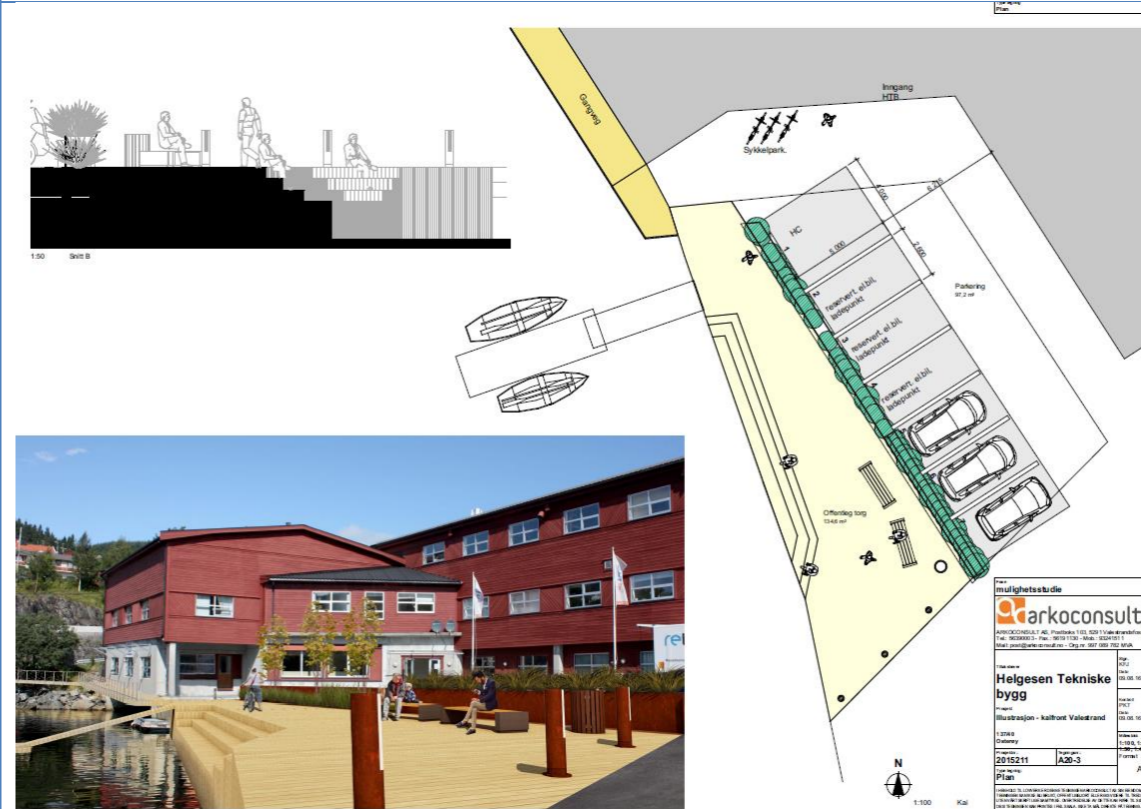
Figur 22 Føremål for samferdsle er teke ut av plankartet og gjort om til gangareal for å ha større areal å gjere hensiktsmessig justering i høve til stigning. Dette gir også meir areal til td. planter og benkar mellom ferjekai og gjestehamn. Ein vil også kunne gjere ei hensiktsmessig justering av høgd ned mot gjestehamna på dette arealet.



Figur 23 Bilete som syner høgdeskilnad mellom nivå for gangveg forbi HTB bygget og inn på areal ved ferjekai.



Figur 24 Bildet syner situasjon rundt bygningen for den delen som vender seg mot miljøgata. I forkant er situasjon som er sett av til 'torg'. Det er sett av føremål «sentrum» i forkant av bygget for tilbygg for å kunne få til ei ny og betre tilpassa innandørs løysing



Figur 25 Innspel frå byggeigar Fossen senter om tilpassing av ny kai / utviding av torg.

16.	160916	Audun Rundhovde og Heidi Molvik Rundhovde	135/9	1. Veg ved BKB11 kjem no nærare tunet og avskjer annan bruk. Parkering og veg på BKB11 vil ødeleggje heile hagen og miljøet rundt det gamle huset.
-----	--------	---	-------	--

1.	For å fortsatt kunne ha avkøyrsløse til fylkesveg og tilfredsstillende tilkomst til området måtte ein justere vegen for å oppnå god nok kurvatur og geometri. Dette gjeld mellom anna stigning og sikt ved topp på avkøyrsløse når ein skal ut på fylkesvegen. Det har ikkje vore mogleg å få til ei anna tilfredsstillende løysing for veg i denne situasjonen.
----	--

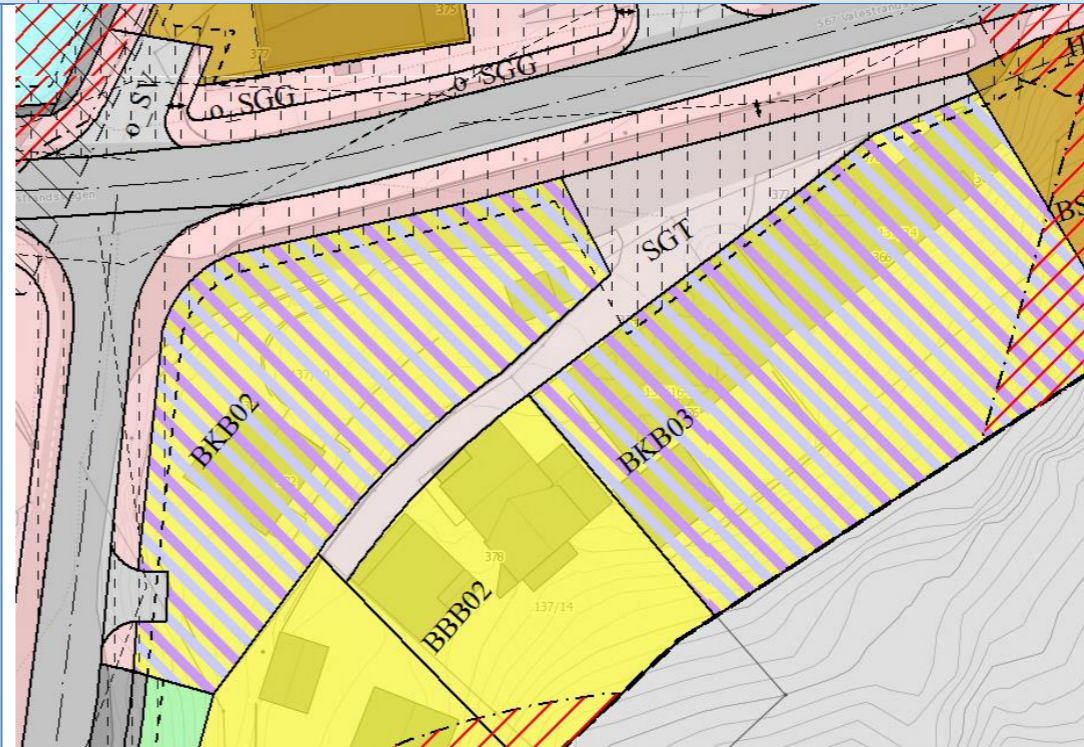
				<p>2. Parkering på BKS06 vil vere svært skjemmande for kulturmiljøet. På BKS06 er det sett av til anlegg og rigg. Ser ikkje at dette er positivt for dei. Gamle steingardar i området bør takast vare på.</p> <p>3. Har båt plass og bryggje ved BAS03 som må ivareta kast. Vurderer at dette planframlegget legg opp til meir asfalt og mindre grønne områder. Ønskjer at planen vert endra slik at ein tek vare på kulturverdiane rundt garveri- og naustmiljø. Må sikre at heile miljø vert tekne vare på ikkje berre enkeltdejar.</p>	<p>2. Det er krav om detaljregulering for BKS06. Avkøyrslar, unyttingsgrad, parkeringsareal, leikeareal m.m vert fastsett i detaljregulering. Det er sett inn ny føresegn som skal ivareta steingardar i planområde jf føresegn 1.70.</p> <p>3. «#Anlegg- og riggområde» kan nyttast til dette føremålet mellombels men skal gjevast ei tiltalende form før ferdigattest kan gjevast jf føresegn 8.3. Anlegg og riggområde er naudsynt for å gjennomføre utbetringar på fylkesvegen men har føresegn som sikrar at dersom området er nytta til gjennomføring av tiltak så skal det gjevast ei tiltalende utforming før tiltaket vert avslutta jf føresegn 8.3</p> <p>Bakgrunn: Teken til vitande.</p>
17.	160916	Steenstrup Stordrange for Leif Ståle og Ole Jørgen Rønhovde		<p>1. Ber om at areal vest for Heia (Nappen) også vert teke med i områdeplanen og at det vert sett av til bustadområde. Har innspel til konsekvensutgreiing og at det etter deira meining ikkje er behov for store negative terrenginngrep for å nytte dette området. Området er utmark med skog som no er hogd. Ny skog i området vil ha negativ verdi for nærområdet.</p> <p>2. Vågenessvingen er utgreidd i fleire omgangar og dette er vurdert som det beste alternativet. Bør ta inn i områdeplanen at bustader i nedre del av Rundhovde reguleringsplan kan byggast før utbetring av Vågenessvingen.</p> <p>3. Utsett handsaming av Vågenessvingen bør unngås då det allereie har teke svært lang tid og igangsetting av fleire bustadprosjekt er avhengig av utbetring av Vågenessvingen.</p>	<p>1. Området er vurdert i konsekvensutgreiinga s. 57 og er ikkje tilrådd pga fjernverknader. Skog vil ikkje påverke dette.</p> <p>2. Områdeplanen for Valestrand vil ikkje kunne endre planar utanfor avsett plangrense for denne aktuelle planen.</p> <p>3. Vågenessvingen vert regulert i områdeplanen.</p>
18.	160916	Ingrid Raniseth	Fjæregarveri-planen 504_55	<p>Denne planen er frå 1991 og fleire av rekkjefølgekrava dessverre ikkje følgd:</p> <p>1. Leikeplassane i dette feltet, f_BLK10-12, eksisterer ikkje per idag. To av dei er delvis gjengrodd med skog og innebygd av hus/garasjer og ein har det blitt dumpa overmasser på.</p> <p>2. det er ein slags leikeplass på f_SPA02 i dag</p> <p>3. fortau opp Åsabrekka eksisterer ikkje</p> <p>4. kvar er felt B2?</p> <p>5. Eg tenker at områdeplanen bør ta omsyn til dette i plankartet slik at me får eit kart som syner faktiske forhold. f-SPA02 er egna som leikeplass og kunne såleis vore utvida.</p>	<p>1. Areal er sett av til føremål «leik» for at dei skal kunne opparbeidast / nyttast til leikeareal og sikre at det ikkje vert bygd på arealet slik at det ikkje vert noko areal til leik att. Ut frå det som framgår av basiskart og ortofoto skal det vere mogleg å nytta områda til leik.</p> <p>2. f_SPA02 endra til leik BLK15 slik som den er opparbeida i dag.</p> <p>3. Det er føremål frå gjeldande plan 504_55 «Fjæregarveriet-Reigstadåsen» som er vidareført. Reguleringa gjeld framtidige tiltak. Fortau kan framleis realiserast på bakgrunn av områderegulering for Valestrand.</p> <p>4. B2 ligg mellom BBB04 og B0 i plankartet. Teknisk feil ved 2.gong. Er retta opp i nytt planframlegg.</p> <p>5. Sjå svar nr 1.</p>
19.	160916	Valestrand Båtlag	137/19	Valestrand Båtlag er eigar av 137/19 som er avsett til torg. Me gjer merksam på at arealet brukes til lagsarbeid og enkel båt puss.	Teken til vitande.
20.	160916	Andreas Tveiten	BKB02	<p>Syner til plankart og føresegner tilknytt områdeplan for Vale-strandsfossen.</p> <p>Merknader som er opplista under gjeld i hovudsak område med nemning BKB02 i kart og føresegner.</p> <p>1. Pkt. 1.62 Ber om at avsnittet vert justert til å</p>	<p>1. Føresegn 1.66 er justert i framlegg til plan i samsvar med merknaden.</p> <p>2. Rådmannen kan ikkje sjå at det skal vere naudsynt å unnta tiltak i denne situasjonen. Ein vurderer at det ikkje vil vere vanskeleg å prosjektere ei god løysing med terrassering eller bruk av bygningane for å unngå murar eller skjering over 2 meter. Det bør vektleggast høg kvalitet og grep for å sikre god visuelle kvalitetar i denne situasjonen då den vil vere svært synleg i Valestrand sentrum. Utforming</p>

			<p>innehalda moglegheit for nedgraven avfallsløysing.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Pkt. 2.4 Ber om at BKB02 vert innlemma i unntaket for dette punktet.. Skjering mellom BKB02 og BBB02 vil på deler av strekket bli høgare enn 3 meter. 3. Pkt. 2.14/2.21 Desse punkta omtalar 25 kvm tilrettelagd leikeareal pr bustadeining under overskriftene «Bustader» og «Bustader - konsentrerte småhus». Sjølv om det ikkje er nemnd direkte tilknytt BKB02 bes kravet om å ikkje gjelde nemnd område. Det vil ikkje vera mogleg med mengd leike-areal som antall einingar her vil generere. 4. Pkt. 2.95 Oppmodar sterkt om at punktet vert endra frå «skal det vera forretning/kontor» til «kan det vera forretning/kontor». Dette er spesielt viktig for sannsynet for å få gjennomført eit byggeprosjekt, samt ønska fortetting, på BKB02. Dersom det vert ståande eit krav om forretning kontor i 1. etg. vil det krevje langtidskontraktar for utleige av lokala før det er mogleg å starte oppføring av eit bygg på BKB02. Dette er svært usannsynleg. For å auke realismen rundt nybygg betrakteleg, må punktet endrast. 5. Pkt. 2.96 I samanheng med punkt 2.95 bes det om at krav om store vindauge på gateplan i punkt 2.96 vert endra/fjerna. 6. Punkt 2.97 Ber om endring av møne- og gesimshøgde frå +23 til + 25. Dette argumentert med behov for tilstrekkelig høgde for gjennomføring av naudsynt tal på etasjar. 7. SGT - Gatetun. Merknaden til gatetunet gjeld tilkomsten slik den er beskriven i kommentar til merknad frå 1. gongs høyring. Ref. 3. siste punkt. Når det er lagt opp til nytt fortau langs blant anna BKB02 som igjen gjer direkte tilkomst til gatetunet synes det som unødig å krevje parallell veg frå Åsenvegen til gatetunet. Då igjennom B12, samt mellom BBB02 og BKB02. Vegen vil bli for smal til at mjuke trafikantar kan ferdast avskilt frå trafikk til BKB03, BBB02 og 137/20 i B12. Ber om at dette ikkje vert sett som eit krav i områdeplanen at komande detaljregulering skal leggje opp til gjennomgåande veg frå Åsenvegen til SGT. Føremålsgrense for SGT er i dagens plankart omfatta av veg mellom BBB02/BKB02 og BKB02. Oppmodar at grensa vert avslutta i bunn av bakken framfor BKB03. 	<p>og materialbruk vil ha stor betydning for korleis Valestrand vil sjå ut i framtida.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Det er ikkje krav til leikeareal for sentrumsføremål eller kombinerte føremål. Det er krav om minimum uteopphaldsareal. For bustadar i nær tilknytning til sentrum og miljøgata er leikeareal tenkt løyst på avsett areal for leik og park ved Valestrandsvatnet og i gatetun. Føremål torg og gatetun kan utgjere areal for opphald og leik i sentrum. Det er vurdert at dersom desse areala vert utført i gode kvalitetar, og at ein hindrar parkering i gatetun, så vil dette kunne gje tilstrekkeleg areal til leik og opphald utan å setje krav om særskilte areal til leik for sentrumsføremål og kombinerte føremål. 4. Alle bygningar som vender seg mot miljøgata har fått same krav. Dette gjeld dei fasadane som vender seg mot miljøgata. Rådmannen kan ikkje sjå at det er særskilte grunnar for at dette bygget ikkje skal likehandsamast med andre bygg som vender seg mot miljøgata. Kravet gjeld for fasadar mot miljøgata og gjeld difor berre deler av bygget. 5. Sjå grunngjeving over. 6. Byggjehøgder har vore vurdert i høve til heilskapen i området. Rådmannen vurderer at byggjehøgden er strekt så høgt det er fagleg tilrådeleg i høve til foreslåtte byggjehøgder i området, landskapsverknad og forholdet mellom bygningane. Særleg bygningane i denne delen av Valestrand vil være svært eksponert. Bygg på BKB02 får ein svært eksponert fasade mot miljøgata og det er viktig at bygningane ikkje vert for ruvande. Det er rådmannen si vurdering at ein auke i byggjehøgder i området vil ha svært negative verknader for Valestrand sentrum. Sjå også vurdering i merknad nr. 21, Rita Tveiten. 7. Gatetun skal kunne nyttast av gåande og køyrande til eigedomane. Det er eit mål for planen at ein legg opp til hensiktsmessige løysingar for gåande og syklande som fører til at ein ikkje må gå lange omvegar for å kome fram. Slike løysingar vil fremje bruk av sykkel og gange som framkomstmiddel og redusere bilbruk. Dette er viktig også i sentrumsområda. På bakgrunn av dette er det sett av areal til og krav til praktiske snarvegar. Desse er ikkje tenkt som fullverdige gang- og sykkelvegar med tanke på breidde og stigning- difor snarvegar. 8. Det er avkøyrsel til gatetun frå miljøgata som sikrar tilkomst til varelevering samt køyring til parkering for tilgrensande eigedomar. Det er vurdert at køyring til eigedomane og til varelevering vil vere så lite og arealet så oversiktleg at dette kan tillatast i gatetunet.
--	--	--	--	---

8. BKB03 har i dag næringsareal i underetasje. Tilkomst for vare- og lastebil må vera mogleg også i framtida for mottak og avhending av leveransar.



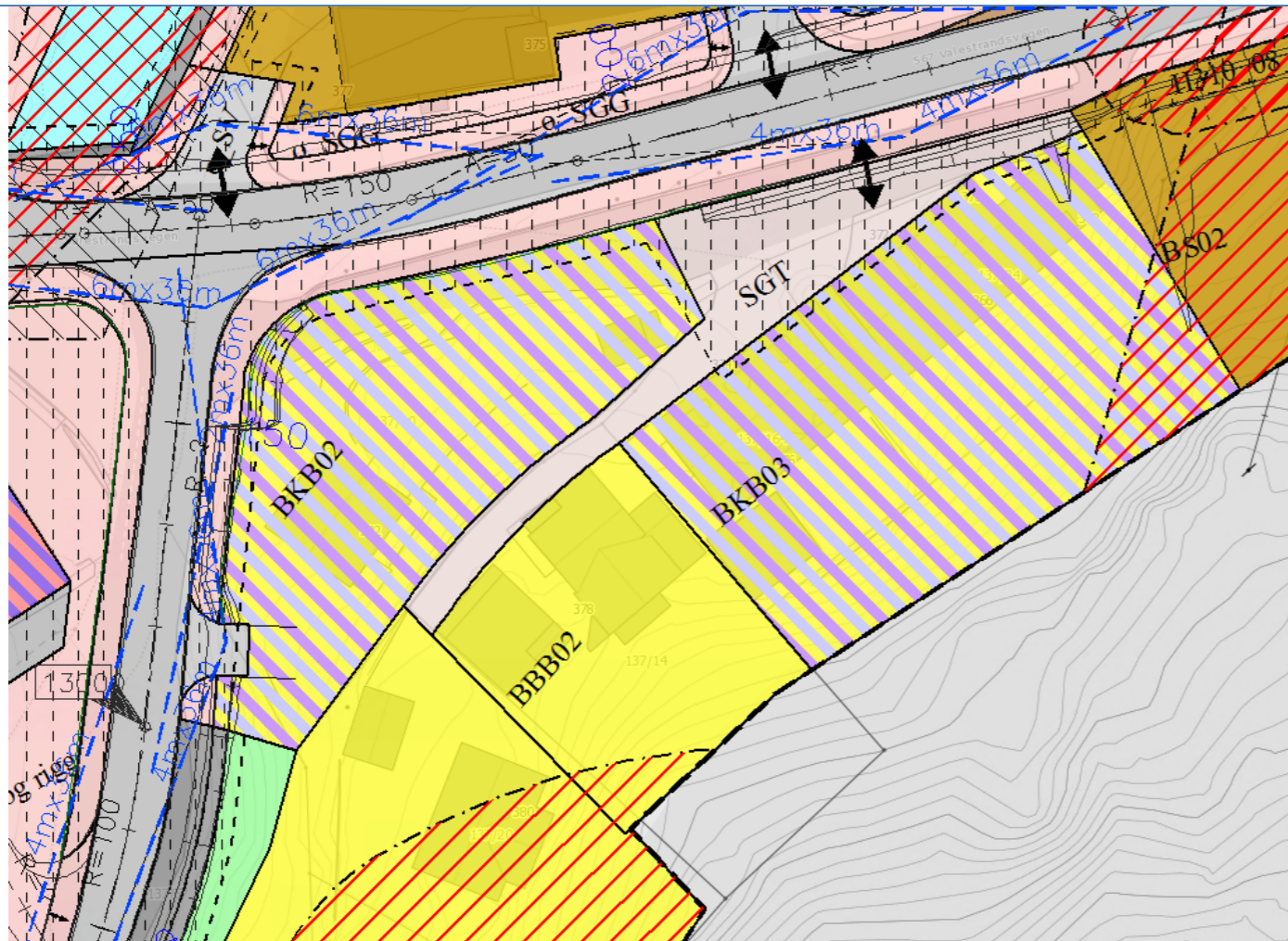
Figur 26 Eksisterende bygning på BKB02 (i raudt) har mønehøgd på kote +22. Framlegg til plan opnar for max mønehøgd kote +23.



Figur 27 Tilkomst for garasjeanlegg er prosjektert og regulert inn i planframlegg for denne situasjonen samt der er moglegheit for tilkomst gåande og varelevering via SGT – gatetun.

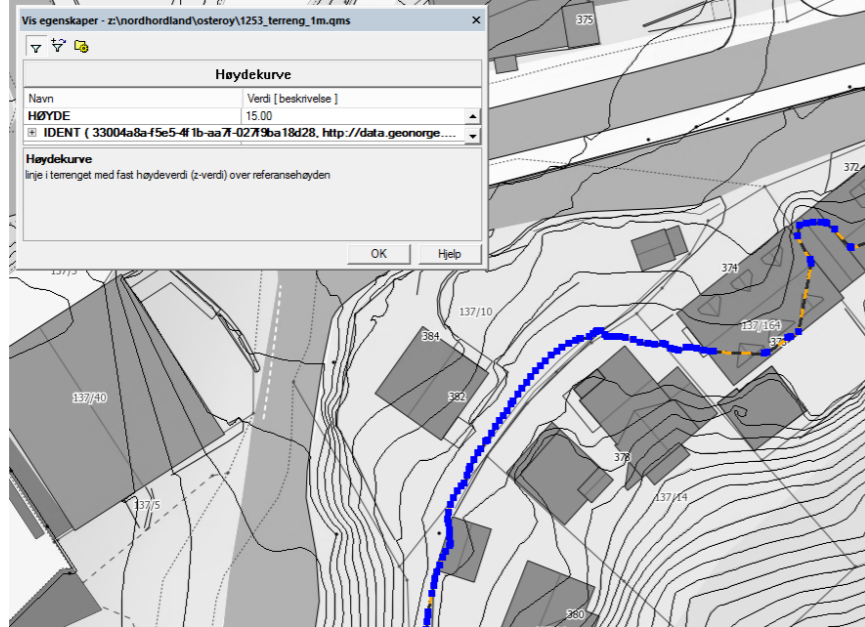
21.	Rita Aud Tveiten	BBB02	<ol style="list-style-type: none"> Områdeplanen og tiltakssoenen for Valestrand sentrum , vert utvida i samsvar med arealoverføringa mellom Gnr.137, Bnr.204 til Gnr.137, Bnr.14 (sjå eige vedlegg med gul markerig av arealoverføringa) SGT ser, på plankartet, ut til å strekja seg opp bakken ved BKB03 og vidare framom BBB02 og fram mot B12. Eg ber om at SGT får ei avgrensing mot norde tverrenden av BKB02. I kommentar til merknader, tredje siste punkt, i 1.gongs høyring, er det nemnd at det skal etablerast gangveg frå B12 til SGT. Vegen vil bli for smal til at mjuke trafikantar kan ferdast avskilt frå trafikk til BKB03, BBB02 og 137/20 i B12. Eg ber om at dette ikkje vert sett som eit krav i områdeplanen at komande detaljregulering skal leggje opp til gjennomgåande gangveg frå Åsenvegen til SGT. Denne vil måtta gå via private hagar. Det er ingen slik gangveg i dette område i dag, og har heller ikkje vore det i manns minne. Eg ber om at denne gangvegen vert teken ut av planen. Vidare er det plan om fortau langs Reigstadvegen/Åsabrekka forbi BKB02 til miljøgata, som vil liggja parallelt med ein eventuell gangveg, noko som vil gjera sitt til at det ikkje er bruk for denne gangvegen. Det vert etablert ordning for nedgraven avfallsløysing for bygningane rundt SGT §2.14/21: Desse punkta omtalar 25 kvm tilrettelagd leikeareal pr 	<ol style="list-style-type: none"> Oppmålingsforretning / arealoverføring vart gjennomført i september 2016. Planområdet vil ikkje verte utvida så seint i planprosessen då det er svært avgjerande for vidare utvikling av Valestrand å få den ferdig behandla. SGT vert liggande i plankartet som til 2.gong. Arealføremålet sikrar tilkomst til eigedom innanfor å gjer det mogleg å evt. realisere gangveg frå Åsen til miljøgata gjennom detaljregulering for felt B12. Sjå svar på merknad 20. Andreas Tveiten nr 7. Føresegn 1.66 er justert i framlegg til plan i samsvar med merknaden. Føresegnene det er vist til gjeld kun felt for «Bustader» (2.14) og «Bustader - konsentrerte småhus» (2.21). Føresegn som gjeld BBB02 (forutan alle generelle føresegn) er under overskrifta «Bustader – blokker» (2.25 – 2.31). Sjå også merknad nr 20. Andreas Tveiten nr 3. Føresegn som skildrar rammer for garasje og antal etg. lyder som følger: (2.29) «For BBB02 kan ein etablere parkering under bakkenivå i tillegg til inntil 4 etasjar med bueiningar over bakkenivå». Ordlyden kan er nytta om parkering. Dette inneber at det er opna for å etablere garasje under bakken, men det er ikkje eit krav (da ville ein nytta formulering med skal eller må). Avgrensing av tal på bueiningar til inntil 4 etasjar med bueiningar er gjort på bakgrunn av vurdering knytt til moglegheiter for nok ute opphaldsareal med god nok kvalitet, samt anna belastning som følger med høgare fortetting / utnytting på ei så lita tomt samanlikna med andre eigedomar med høg utnytting i Valestrand. Den aktuelle eigedomen er vel 1000m2. Det er ikkje sett grense på antal bueiningar på feltet men ein kan anta det vil vere mogleg å realisere 2 einingar pr bustaetasje.
-----	------------------	-------	---	---

			<p>bustadeining under overskriftene «Bustader» og «Bustader konsentrerte småhus». Sjølv om det ikkje er nemnd direkte tilknytt BBB02 ber eg om at kravet ikkje gjelde nemnd område. Det vil ikkje vera mogleg med slike leikeareal som antall einingar her vil summera seg opp til.</p> <p>6. Eg ber om å få byggja garasje over bakkenivå og at avgensinga til 4 etasjar med bueiningar over bakkenivå vert fjerna. Garasje under bakkenivå vil kunna hindra ferdsle til og frå naboeigedomane BKB03 og B12.</p> <p>7. Eg ber om at BBB02 får høve til maksimum mønehøgde/gesimshøgde vert Kote + 38. Området er svært brattlendt og startkote er 16. Det vil vera vanskeleg å realisera det planlagde bygget med mindre høgde. Det planlagde bygget vil ikkje ta utsyn får bygga bak BBB02.</p> <p>8. Det bør stillast krav til høg arkitektonisk kvalitet for alle bygg i Valestrand sentrum.</p>	<p>Avgrensa til 4 etasjar med bueiningar vil dette gi 8 einingar. Går ein for 4 einingar pr etasje vil dette gi 16 einingar. Rådmannen vurderer på bakgrunn av dette at det allereie i planframlegget til 2.gong er lagt til rette for ei svært høg utnytting på ein så liten eigedom utan særleg areal i området til å få til for eksempel gode ute- og opphaldsareal, parkering for buande og gjester osv.</p> <p>7. Bygget/eigedomen si grunnflate ligg på kote +15mho i dag (sjå illustrasjon under). % BYA er sett til 90% som betyr at 90% av eigedomen si grunnflate kan byggast ut. Krav til gesims-/mønehøgde i planframlegg til 2.gongs høyring var sett til kote +28 (§2.31). Dette opnar for 13 meter byggehøgde, i tillegg til at det er opna for parkeringsgarasje under bakken jf. §2.29. Ein auke til kote +38 vil gi totalt 23 meter bygning over dagens bakkenivå. Med parkeringsgarasje under bakken gir dette tilsaman 8 etg. bygning. Dersom ein fråfell avgrensinga på <i>inntil 4 etasjar med bueiningar over bakkenivå</i> opnar dette for 7 etasjar med bueiningar der tal på einingar for kvar etasje er ukjend. Rådmannen kan ikkje sjå at det vil vere ei god løysing i denne situasjonen med ei så høg utnytting. Rådmannen vurderer også at ein bygning på 7 etasjar i denne situasjonen vil ha svært negative konsekvensar visuelt for landskap, innsegling, vågen og sentrum i Valestrand.</p> <p>8. Rådmannen vurderer at det er sett høge kvalitetskrav til bygg og utemiljø i planen for å sikre ei god og bærekraftig utvikling av Valestrand. Fleire føresegn omhandlar kvalitetskrav men særleg §1.15 tek for seg dette. « <i>Bygg skal plasserast slik at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk samanheng i høve til omgjevnadene. Alle bygg skal ha gode arkitektoniske kvalitetar utført i varige materialar og godt gjennomarbeidde detaljar</i>».</p>
Planlagt situasjon planframlegg 3.gong				

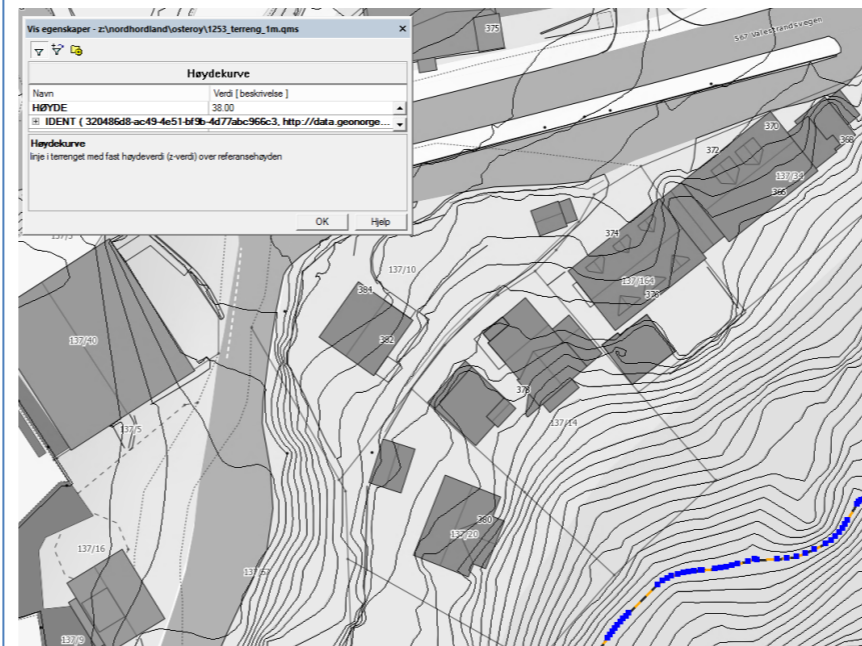


Figur 28 Illustrasjon som viser planframlegg med prosjertert veg. I bakkant av BBB02 er nye eiendomsgrenser vist i basiskart. Oppmålingsforretning / arealoverføring er gjennomført 16.09.2016.

Kotehøgd og byggehøgd



Figur 29 Eiendomen idag vist med kote for grunnflate som gjeld dagens situasjon.



Figur 31 Illustrasjonen viser terrenngplassering for kote +38moh

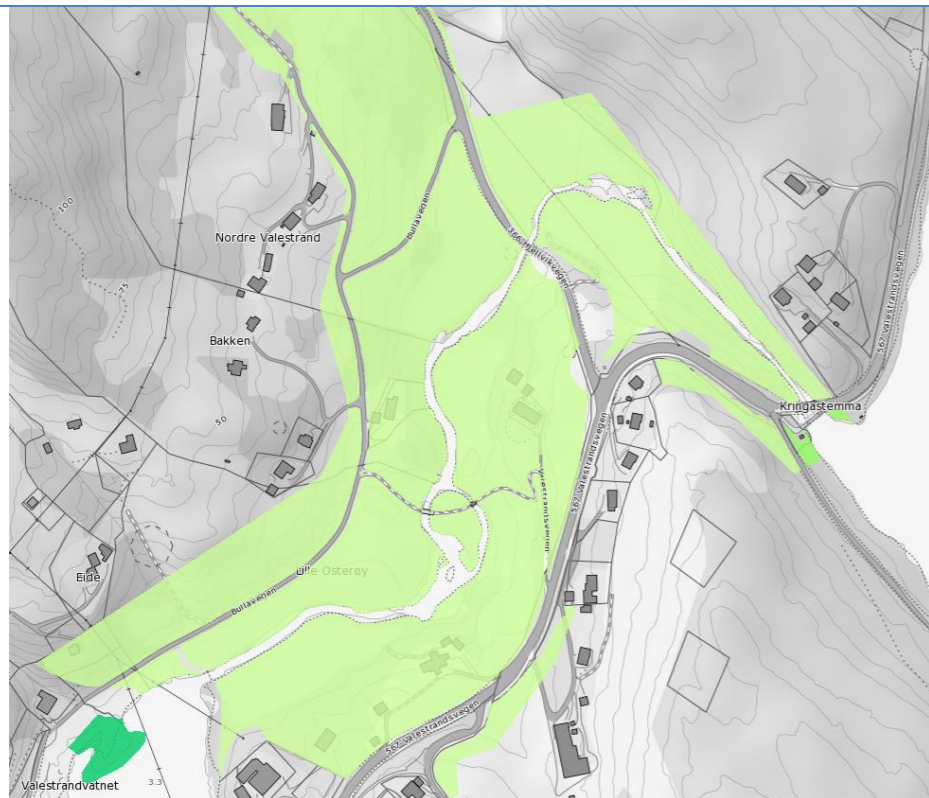


Figur 30 Aktuelle eigedom med dagens hus utheva med rosa sirkel. Dagens bygning på tomte er 3 etg med mønehøgd på ca kote +24moh

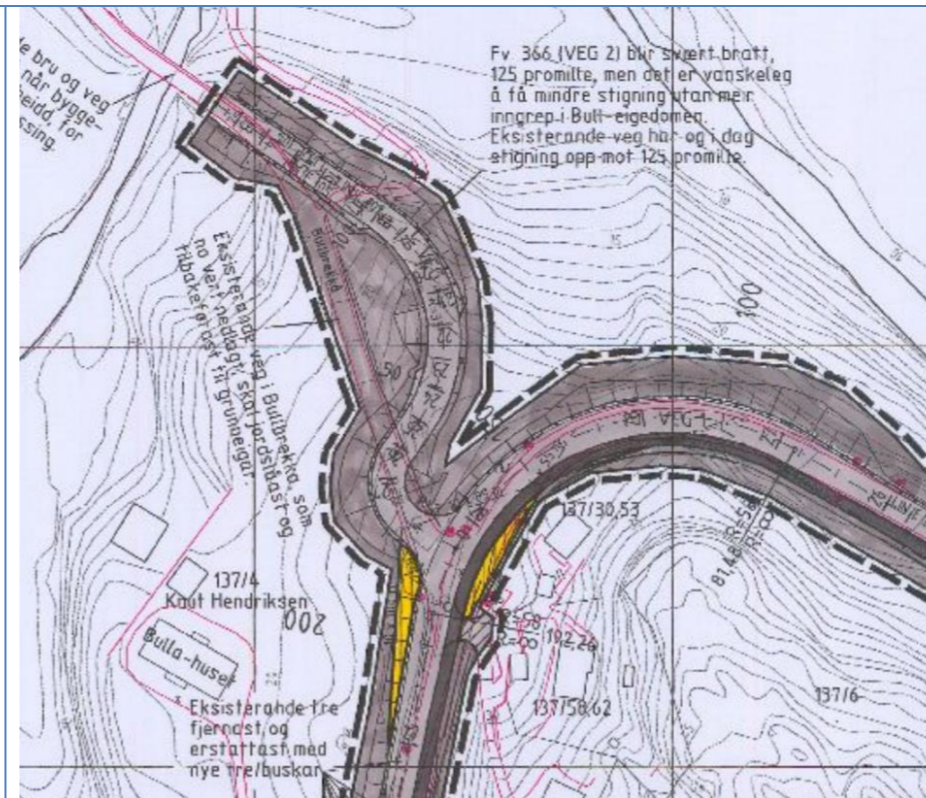


Figur 32 Eksisterande situasjon for BBB02 sett forfra (midt i bildet). Eiedomen ligg høgare i terrenget enn naboegedomane til venstre i bildet. Planframlegg (maks mønehøgd kote +28) opnar for eit fire meter høgare bygg enn dagens situasjon, total 4. etg over bakkenivå

22.	160916	Marit Valestrand Edwardsdal og Eirik Edwardsdal	137/6 og 137/4	<ol style="list-style-type: none"> 1. Arealplankartet viser til ein del gnr. og bnr. Vårt bruk er ikkje nemnt og ber om at dette vert retta opp i. 137/6 2. Rullemyra: er teikna inn parkering/veg m.m. I tillegg er den tenkt som veg til bustadfeltet i Vardalen. Litt merkeleg at veg/parkering til eit skuleanlegg skal kombinerast med ny veg til eit bustadfelt som i dag har veg. Kva med trafikktryggleiken? Rullemyra er slåtteland som me har bruk for og ikkje kan gje i frå oss. Ber om at den vert merka som LNF-område. 3. 137/4 – Det som omfattar denne eigedomen må endrast til LNF-område. Dette må også gjelda Bullaholmen. Bullaeigedomen har stor landbruksmessig verdi for oss. 4. Gangveg over dyrka mark ved Valestrandsvatnet vil me gå imot. Den vil vera til ulempe for gardsdrifta både når det gjeld gjødsling og innhausting. 5. Bullabrekka vegen der er feil innteikna. Ber om at dette vert retta. 6. Me driv eit aktivt jordbruk i Valestrandsbygda. Korleis vil det sjå ut dersom me legg ned gardsdrifta? Ber om at våre merknader vert tekne omsyn til. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nemninga <i>m.fl</i> (med fleire) er nytta i plankartet under plannamnet saman med nokre av gards og bruksnummera som inngår i planområdet. Dette er vanleg for å lettare kunne orientere seg om kvar det regulerede området er. Ved oppstart av planarbeidet vart det vist til gards og bruksnummer som er relativt sentrale areal innanfor plangrensa. Dette har ingen juridisk betydning. 2. Her er det vidareført omtrent same regulering som ligg i gjeldande reguleringsplan for Vardalen planID 504_2. Tilkost og veggeometri er oppjustert i tråd med dagens standard. Det er trafikktryggleik som ligg til grunn for vurderingar og konklusjon i framlegg til plan. Viser til utgreiing under vurdering av merknad nr 4. 3. Sjå illustrasjon under som viser område avsett til LNF-føremål. 4. Gangvegen er lagt så langt ned mot vatnet som råd for å redusere ulempe for landbruk. Det er tilkomst til landbruksareal på begge sider av gangvegen slik den er lokalisert i dag. 5. Vegen er regulert inn som den ligg i gjeldande reguleringsplan Kringastemma planID 504_66 (sjå illustrasjon under). 6. Rådmannen har forståelse for at det er krevjande å drive gard i tettbygd stok. Rådmannen meiner at ein i framlegg til plan har kome til ei løysing som har minst moglege konsekvensar for landbruksareal der ein likevel oppnår trafikksikre løysingar. Der er rådmannen si vurdeirng at det ikkje er mogleg å få til trafikksikre løysingar utan å råka landbruksareal i dette tilfellet.
LNF-føremål				Regulering av Bullabrekka	



Figur 33 - Jamfør punkt 3: Alt markert i grønt i illustrasjonen var avsett til LNF-føremål, inkludert «Bullaholmen» også ved 2.gongs høyring og offentlig ettersyn.



Figur 34 Gjeldande reguleringsplan for Bullabrekka idag. Denne delen av reguleringsplanen er vidareført i områderegulering Valestrand.

23.	120916	Hordaland fylkeskommune	<p><u>Planfaglege merknader</u> Hordaland fylkeskommune gav fråsegn til områderegulering for Valestrand sentrum i samband med 1.gongs offentlig ettersyn, i brev av 28. oktober 2014. Det vart då fremja motsegn på tre punkt, som alle var knytt til kulturminne. Då det føreliggande planforslaget er justert i henhald til desse motsegnspunkta, vert motsegna trekt, jf. vedtakspunkt 4. i førre fråsegn.</p> <p><u>Landskap</u> Tidlegare innspel omtala mellom anna frisksone til/frå Bullaeigedomen og bekymring knytt til fjernverknader frå nye bustadområde, som til dømes «Heiane». Vi stiller oss positive til at kommunen gjennom omsynssoner og dialog med grunneigar bidreg til å sikre ivaretaking av landskapsverdiane i tilknytning til Bullaeigedomen, og at innspel til bustadområde ved «Heiane» ikkje er føreslått som bustadområde i planforslaget grunna dei negative landskapsmessige konsekvensane av føreslått tiltak.</p> <p><u>Kulturminne og kulturmiljø:</u> Osterøy kommune har ved høyring av områderegulering for Valestrand tatt motsegn til følgje. I planframlegget som no ligg føre er garveri -og naustmiljø sikra med omsynssone H570_02 med føresegn. Nausthaugen er endra til føremål G (grøntstruktur). Vårt krav om utviding av omsynssone omkring Bullaeigedomen er teke til følgje. Omsynssona H570_1 kring Bullaeigedomen er sikra med ei tilstrekkeleg stor omsynssone. Vi ber om at formuleringa under blir lagt til under 1. Generelle føresegn:</p>	<p>Planfaglege merknader: Teken til vitande Landskap: Teken til vitande Kulturminne og kulturmiljø: er ivareteke anna lovverk. Rådmannen vurderer at det ikkje er naudsynt å ha dette som ei generell føresegn då dette vil vere dekkja i kulturminnelova. Ein ønskjer heller ikkje å ha det som ei føresegn som gjeld for omsynssona då dette er viktig for heile planområdet. Samferdsel: Det er kvalitetssikra at det er tilstrekkeleg areal til at bussar kan snu utan å rygge på ferjekaia. Strandsone: Teken til vitande. Generelt: Planskilddringa er endra i samsvar med innspelet.</p>
-----	--------	-------------------------	--	---

Dersom det i samband med arbeid i marka eller i sjø kjem fram funn eller konstruksjonar som kan vere automatisk freda må ein straks melde frå til Hordaland fylkeskommune, og alt arbeid stansast til rette forvaltningstyresmakt har vurdert funnet, jf meldeplikta etter kulturminne/ava § 8, 2. ledd.

Samferdsel

Med tanke på avviklinga av kollektivtilbedet vil det vere eit stort behov for betre løysingar både ved ferjekaien og skolen. Framlegga til forbetringpunkt som er lagt fram i områdeplanen framstår som fornuftige

- Ved ferjekaien må det leggest til rette for at lokalbussen kan snu utan å rygge. Dette er ikkje mogleg i dag. Utfylling i sjøen verker naudsynt for å oppnå tilstrekkeleg areal til å snu forsvarleg. Opparbeid busslomme ser greitt ut
- .Ved skolen er ein-sidig busslomme ein god løysing. Under utforminga av slik busslomme er det viktig å legge til rette for god sikt ved utkøyring. Bussen bør kunne stå 90 grader i forhold til hovudveg; og det må sikrast at bussane ikkje treng å nytte motgåande køyrefelt ved utkøyring.

Strandsone

Vi stiller oss positive til dei grep kommunen ønskjer ved å gjere tilgjengeleg strandsona for ålmenta, og at arealet til VS03 (småbåthamn frå 1. gongshøyeringa) er teke ut av føreliggande planforslag. Slik planframlegget no ligg føre framstår som ein betre løysing.

Generelt:

Vi gjer kommunen merksam på at dei regionale planane det vert vist til som gir retningsliner for kommunal arealdisponering (s.12 i planskildringa) er utdatert og erstatta av nye planar;
Klimaplan for Hordaland 2014-2030
Premiss: Kultur - Regional kulturplan for Hordaland 2015-2025
Regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015-2026 - senterstruktur, tenester og handel