



Ard arealplan AS
Nygårdsgaten 114
5008 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/3531 - 16/9359

Saksbehandlar:
Kristin Nielsen
kristin.nielsen@lindas.kommune.no

Dato:
19.04.2016

Mottakskontroll for reguleringsplan Hosøyvegen småbåthamn - gbnr 11/135

Vi viser til dykkar planforslag som vart sendt til oss 23.02.2016. Etter å ha gått gjennom alt materialet, må vi diverre melde tilbake at planen har enkelte større og mindre manglar som må rettast opp før den kan takast opp til 1. gangs handsaming og sendast på høyring.

I skjemaet nedanfor kjem manglane fram. Det de finn under «Tekniske feil og manglar» må rettast opp, og er i hovudsak ikkje punkt som kan diskuterast. Det som kjem fram under «Våre tilrådingar» inneheld ikkje direkte feil, men er tema der vi meiner at noko er uklart og bør utgreiast/avklarast nærare. Dette er tema som vil bli problematisert i den seinare sakshandsaminga av planen, og kvar det vil kunne kome krav om eventuelle justeringar. I det opne feltet «Kommentar» kan planleggar svare på merknaden gjennom forklaring på kva som er retta og korleis dette er gjort.

Ta gjerne kontakt om de har spørsmål. Vi vil minne om at sakshandsamingsfristen hos Lindås kommune er stoppa som følgje av dei omtalte merknadene og manglane.

Om de ønskjer det, er Lindås kommune opne for å ha eit møte knytt til mottakskontrollen og eventuelle alternative løysingar som kan vere aktuelle.

Vi ønskjer lukke til med det vidare arbeidet!

TEKNISKE FEIL OG MANGLAR

GENERELT		KOMMENTAR
1	Kva kotehøgde, eventuelt høgder vil det nyoppretta landarealet ligge på? Dette må gå fram av plankart og/eller føresegner. Vi ber om at det vert teke	



	<p>særleg omsyn til havnivåstigning og stormflo. Det bør leggjast inn ein minimumskote på + 2,5.</p> <p>I planskildringa går det av avsnitt 8.11 fram: «<i>Det er lagt til ein føresegn som sikrar at ved nye tiltak skal planlegging og utbygging verta vurdert utført med avbøtande tiltak slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand.</i>» Eit av hovudpunkta innan avbøtande tiltak er i dette tilfellet høgdeplassing.</p>	
2	<p>Vi ber dykk vise på eitt kart kva område som er avsett til småbåthamn i kommuneplanen, og samstundes vise reguleringsplankartet, slik at det går fram kvar planframlegget er i strid med kommuneplanen.</p>	
3	<p>Det må sendast inn terrengsnitt av planområdet som viser korleis framtidig, nytt terreng er tenkt utforma. Dei ulike byggetrinn-alternativa bør også gå fram av terrengsnitta.</p>	
PLANSKILDRING		KOMMENTAR
4	<p>Vindproblematikken er ikkje tilstrekkeleg belyst/vurdert, jf. § 1.27 i kommuneplanen:</p> <p><i>«Ved utarbeiding av reguleringsplan for bustadområde B20, næringsområde N9 og småbåthamnene S2, S4, S5, S6, S8, S9, S10, S12, S13, S14, S15, S16, S17, S18, S21, S22, S23, S26 og S27 skal det gjerast ei særskild vurdering av vindtilhøva, jf. ROS-analysen. Det skal planleggjast slik at bygg og anlegg ikkje tek unødig skade av sterk vind. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.»</i></p> <p>Vi ber om det vert gjennomført ei vindanalyse for planområdet. Funn må implementerast i føresegnene.</p>	

VÅRE TILRÅDINGAR

GENERELT		KOMMENTAR
5	Vi ber om at de vurderer å leggje inn føresegn knytt	

	<p>til framføring av eventuell vassleidning, då etablering av denne kan medføre krav om dispensasjon for utlegging i strandsona.</p> <p>Kva tankar har de gjort dykk om drikkevatn innanfor planområdet? Skal båtar kunne fylle drikkevatn her?</p>	
11	<p>Kva tankar har de gjort dykk om eventuelle toalettfasilitetar? Korleis er det tenkt å løyse avløp og eventuell tømning av toalettbeholdere frå båtar innanfor planområdet?</p> <p>Om legging avløpsleidning er aktuelt i sjø: dette er søknadspliktig og kan medføre krav om dispensasjon for utlegging i strandsona.</p> <p>Vi ber dykk vurdere om plangrense skal utvidast for å unngå eventuell søknad om dispensasjon for legging av avløpsleidning. Det same vil gjelde for vannleidning.</p>	
6	<p>Vi tilrår at det leggst inn krav om utarbeiding av utomhusplan i føresegnene.</p>	
7	<p>Tiltaket er avhengig av avkøyringsløyve til kommunal veg. Vi ber dykk vurdere å leggje inn i føresegnene at det må søkast om avkøyringsløyve til Lindås kommune.</p>	
8	<p>Vi ber dykk vurdere å setje av eit område til renovasjon i plankartet.</p>	
9	<p>I føresegna § 3.3.1 står det: «Det skal leggst til rette for snuplass for personbil.» Det må også sikrast at renovasjonsbil, brannbil, bil med båthengar o.l. kan snu inne på området.</p>	
13	<p>De har skrive at det er lagt opp til to byggetrinn for å unngå eventuell maks utbygging, men er det vurdert å krympe sjølve arealet av utfyllinga, i tilfelle begge byggetrinna vert utført, jf. uttale frå Fylkesmannen datert 08.01.2016?</p> <p>Vi ber dykk sjå på ein eventuell plasseffektivisering av parkeringsplassar, slik at det ikkje er like stor trong for areal knytt til kjøreareal, og slik at ein då kan gjere utfyllinga mindre, uavhengig av om ein vel å leggje opp til eit eller fleire byggetrinn.</p>	

15	Det bør leggest inn ei føresegn om at området skal vere universelt utforma.	
14	Vi ber dykk legge inn tekst i føresegnene om at det utfylte området, inkludert slipp og kai, skal vere ope for ålmenta, evt. også at det ikkje er tillate å gjerde inn dette området. (Inngjerding/avstenging av sjølve flytebyggja er sjølvstøtt mogleg om ønskjeleg.)	
PLANKART/FØRESEGN		KOMMENTAR
16	Føresegn 1.1.1: Vi tilrår at ein i utgangspunktet ikkje viser til konkrete paragrafar, men heller beskriv kva tiltak dette gjeld. Ved endring av lovgrunnlaget vil ein då unngå eventuelle forvirring ved at føresegner har endra ordlyd og/eller plassering.	
17	Kva er tenkt om kvalitetar/materialar på bakkenivå på BBS og SPP? Vi ber om at det vert vurdert lagt inn noko informasjon om minimumskrav i føresegnene.	
18	Føresegner: § 1.2: « <i>Dokumentasjon til byggemelding</i> » kan endrast til «...byggjesøknad» e.l. då byggjemelding ikkje lenger eksisterer.	
19	Føresegner: § 1.2.3: Hovudvekta av avbøtande tiltak bør vurderast allereie no og leggest inn i planen. Dette har ein særleg god moglegheit til å gjere sidan ein planlegg eit heilt nytt landområde. Her er m.a. kotehøgde på det utfylte området ein viktig del av bilete. Resultata av ein vindanalyse må også innarbeidast i planmaterialet. Sjå elles merknad nr. 1	
21	Føresegner: § 1.2.6: Sløkkjereiskap for brann bør vere ein del av vurderinga i samband med ein eventuell VA-rammeplan. Føresegna bør spesifisere kvar gjeldande reglar er å finne.	
22	Føresegner: § 1.2.7: De bør leggje inn kor mange trinn utbygginga kan foregå i, samt rekkefølge på trinna. De kan eventuelt vise til illustrasjonsplanen.	

<p>23</p>	<p>Føresegner, rekkjefølgjekrav: § 1.3.1 tillegg:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Naudsynt tal på parkeringsplassar skal vere opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve, inkludert minimum 10% plassar for rørslehemma, samt snuhammar, uavhengig av byggetrinn. ▪ Gjestekai skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve, uavhengig av byggetrinn. ▪ Areal innanfor BBS som er vist som grøne i illustrasjonsplan skal vere ferdig tilsådd/beplanta, uavhengig av byggjetrinn. ▪ Eit avgrensa område skal vere avsett til vedlikehald og vask av båt, med lukka vass-system/fast dekke (asfalt/betong) og oppsamlingskummar slik at miljøfarlege stoff ikkje kjem ut i det marine miljø eller avlaupssystemet. Dette gjeld uavhengig av byggetrinn. Området skal vere markert på utomhusplan. ▪ Det skal settast av plass for avfallskonteinrarar som skal være felles for alle brukarar av anlegget. Det skal også lagast til plass for innsamling av materiale frå spyling og puss av skrog. Dette er uavhengig av byggetrinn. <p>Det må også gå fram at snuplass for bilar/renovasjonsbilar/brannbilar/bil m/båthengar mm. er sikra til ein kvar tid, uavhengig av kva byggetrinn som er utført.</p> <p>Vi ber om at området til ein kvar tid har tilgang til ein slipp. Slipp er noko som politikarane brukar å vere opptekne av og det kjem truleg opp som tema at slipp må opparbeidast.</p>	
<p>24</p>	<p>Føresegner: § 2.1.3 tillegg: det bør nemnast at det også er tillete å etablere kaifront utanfor byggjegrensa.</p>	
<p>25</p>	<p>Føresegner: §3.3.1: I tillegg til snuplass for personbil, bør det på området sikrast at bossbil, brannbil, personbil med båthengar og liknande også har snumoglegheit.</p>	

26	Føresegner: § 3.3.3: Vi ber dykk om å leggje inn at minimum 10% av parkeringsplassane innanfor SPP skal vere utforma for rørslehemma. Det må gå fram at dette gjeld til ein kvar tid, uavhengig av om området vert bygd ut i fleire trinn eller under eitt.	
27	Føresegner: § 4.2.2: «Fyllingsfot for BBS og SPP kan etablerast i VNV, men skal ikkje vere til hinder for alminneleg ferdsel i sjø.» Det bør gjerne presiserast at dette må gå fram av søknaden både til BOH og Lindås kommune?	
28	Føresegner: Vi ber om at de legg inn ei føresegn om at det ikkje er tillate med lagring av båtar på land.	
29	Føresegner: de kan leggje inn Lindås kommune si forside til reguleringsplanar. Denne får de tilsendt av oss.	

Med helsing

Kristin Nielsen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Ard arealplan AS
Christian H. Reinshol

Mottakarar:

Ard arealplan AS

Nygårdsgaten 114 5008

BERGEN