

	GENERELT	KOMMENTAR
1	<p>Det er ikkje sikra leikeareal i planen, jf. kommuneplanen:</p> <p>Etter at vi har motteke planmaterialet har vi fått opplyst frå plankonsulent at ein ønskjer at 3-4 av tomtane skal ha tomannsbustad istadenfor einebustad. Det samla talet på bustader overstig då 10, og då vert det utløyst krav om 250 m² områdeleikeplass + minst 25 m² pr hovudbueining til felles leik.</p> <p>Kommuneplanen § 2.5: <i>«I område for eine- og tomannsbustader skal det setjast av areal for leik og uteopphald som tilsvarer MUA = 200 m² per hovudbueining, og når det samla vert bygd fleire enn 4 hovudbueiningar, skal i tillegg minst 25 m² per hovudbueining setjast av til felles leik. (...) For kvar 10. hovudbueining skal det i alle bustadområde i tillegg setjast av eit areal på 250 m² til områdeleikeplass, som skal tilretteleggast med ballbane el.l. og ikkje vere lenger unna nokon av bustadene enn 200 m. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.»</i></p> <p>Kommuneplanen § 2.6: <i>«Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for barn og unge lokaliserast før bustader og vegar vert plassert. Areal for felles leik skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Areal skal ha eit utandørs ekvivalent støynivå under 55 dB(A), og areal brattare enn 1:3 og smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med. Felles leikeareal skal vere opparbeidd før bustadane kan takast i bruk. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5 og 8.»</i></p> <p>Sjå også kommuneplanen § 2.15.</p>	<p>I revidert plankart er det lagt inn en leikeplass på 538 m². Det er no opna for ti nye bustadeiningar. Dette fører til krav om 10 x 25m²= 250 m² i tillegg til ein områdeleikeplass på 250 m². Storleiken på leikeplassen stetter krava i gjeldande kommuneplan.</p> <p>Leikearealet er plassert på eit godt eigna areal som er tilsvarande flatt og som ligg like ved skogen. Det er gode soltilhøve og vind og støy er ikkje eit problem. Føresegn om kvalitet for leikeareala er lagt inn under nytt § 4.2:</p> <p>4.2 Leikeplass 4.2.1 Leikeareala skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Maksimal utandørs ekvivalent støynivå skal vere under 55 dB(A). Areal skal ikkje vere brattare enn 1:3 og eksisterande terreng og vegetasjon skal søkjast bevart for å få eit variert leikeområde. Leikeareala skal utstyrast med godkjente sittegrupper og leikeapparat, t.d. sandkasse, huskestativ og sklie.</p>

<p>2</p>	<p>I etterkant av at planmaterialet vart sendt inn, har de kome med ønskje om at 3-4 tomtar skal kunne byggast ut med tomannsbustadar istadenfor einebustadar, utan å låse seg til gitte tomtar. Vårt forslag til løysing på dette, er å setje eit maksimalt tal på bueiningar som kan førast opp innanfor planområdet, inkludert eventuelle utleigeeiningar. (Dette har betydning for m.a leikeareal.) De må då også fastsetje maksimalt tal på tomannsbustadar innanfor planområdet.</p> <p>Det er viktig at de i planen samstundes finn ein måte å forsikre seg om at ein unngår at eventuelt ein resttomt blir ståande att ubebyg til slutt, grunna at ein har nådd maks tal på bueiningar innanfor området før det kjem inn ein byggesøknad på denne.</p> <p>Det må skildrast kvar det eventuelt er tillete med utleigedel/kvar det ikkje er tillete med utleigedel.</p> <p>Om tillete med utleigedel: det bør leggjast inn krav om maks. storleik, samt talfesta MUA og parkering for utleigedel.</p> <p>For ordens skuld: de må sjekke at det let seg gjennomføre å oppfylle alle aktuelle krav, t.d. 200m² MUA pr hovudbueining, garasje/-ar, frisktsoner, at bilar kan snu på eigen grunn mm. etter at leikeareal er plassert og eigedomar eventuelt endra på.</p>	<p>Plankonsulent og tiltakshavar her saman blitt einige om at det er greitt å låse seg til dei tre tomtane i midten av feltet for eventuelle tomannsbustader. Då forsvinn problematikken med eventuelle resttomtar òg. Jf. § 4.1.3 og 4.1.4</p> <p>Utleigedel: Vi ynskjer ikkje å ta stilling til dette på reguleringsplannivå. Dette er noko som bør greiast ut i byggjesak dersom det vert aktuelt. MUA og parkering må uansett løysast for å kunne få godkjent utleigedel.</p> <p>Illustrasjonsplanen viser maksimal utnytting, uteopphaldsareal, parkering/snuareal på eige tomt m.m. Det er lagt inn krav om minimum 200 m² i planføresegna § 4.1.6</p>
<p>3</p>	<p>Det må sendast inn illustrasjonsplan som viser korleis eit ferdig utbygd planområde kan verte. Det må takast inn eit punkt i føresegnene som presiserer at illustrasjonsplanen berre er retningsgivande og ikkje juridisk bindande.</p>	<p>Illustrasjonsplan vert sendt inn som vedlegg i revidert planframlegg.</p> <p>Føresegna seier at illustrasjonsplanen er retningsgjevande under punktet «VEDLEGG» sist i føresegna.</p>
<p>4</p>	<p>Det må sendast inn terrengsnitt av planområdet som viser mogleg byggutforming som følgjer planen. (Det må markerast i illustrasjonsplan kvar snitta er tatt.)</p>	<p>Ok - illustrasjonsplanen viser snittliner og eiga dokument med snitt er laga.</p>

PLANSKILDRING		KOMMENTAR
5	Punkt 5.5: «(...) nytt leikeareal for barnehagen» Høyrrer denne teksta til i denne planen?	Ok - grunna noko klipp og lim frå min side har det blitt liggjande igjen noko som ikkje skulle vere med. RETTA
6	Punkt 5.5: «Når det gjeld eit skulebygg som her (...)», «(...) Eit moderne skulebygg vil ta omsyn til (...)» Tekst om skulebygg må takast ut, dette er ikkje aktuelt for planområdet.	Ok - grunna noko klipp og lim frå min side har det blitt liggjande igjen noko som ikkje skulle vere med. RETTA
7	Punkt 6.4: «Det finnes i dag to einebustader med tilhøyrande innanfor planområdet.» Her manglar skildring av kva som er tilhøyrande. Garasjar?	Ok RETTA
8	Punkt 6.11: Manglar ordet «ikkje» i siste leddsetning?	Ok RETTA
9	Punkt 8.3: Endre tal på bustader, jf. ønskje om 3-4 tomanns- istadenfor einebustadar som kom etter at planmaterialet vart sendt inn.	Ok RETTA
10	Punkt 8.6: Endre tekst til å omfatte leikeplass, jf. krav i kommuneplanen. Sjå også punkt 1 i dette skrivet.	Ok RETTA
11	Punkt 9.3: «Krav til universell utforming er sikra gjennom TEK10 der dette er relevant.» Vi ber om at de legg inn at minimum 50% av bueiningane innanfor planområdet skal ha universell utforming, jf. Samfunnsdelen til kommuneplanen, kapittel 5, «Universell utforming».	Krav om at minimum <u>40 %</u> av bustadeiningane innanfor planområdet skal ha universell utforming er sikra i §4.1.8
12	Punkt 9.9: Endre teoretisk tal på busette når det vert lagt inn tomannsbustader?	Ok RETTA
13	Generelt: Skildre fordeling av tomanns- og einebustader, og endre i ulike vurderingar/ulike stader i planskiltringa der det står sju einingar opp til det aktuelle talet. (10 eller 11, viss 3-4	Ok RETTA

	tomannsbustader?)	
FØRESEGNER/PLANKART		KOMMENTAR
14	Plankart: plan-ID er 1263-201510	Ok
15	Plankart: datering av plankart og føresegner manglar.	Ok - no er dei datert
16	Leikeareal: det må knytast rekkefølgjekrav til opparbeiding av leikeplass.	Ok, jf. § 3.1
17	Universell utforming: gjennom føresegnene må det settast krav om at minimum 50 % av bueiningane innanfor planområdet skal ha universell utforming.	Ok, 40 % (potensielt tre einebustader og seks tomannsbustader gjer det vanskelig å krevje 50 % UU - då må potensielt halvparten av ein tomannsbustad utformast med UU mens det ikkje vert krav til UU på den andre halvdel) jf. § 4.1.8

VÅRE TILRÅDINGAR

GENERELT		KOMMENTAR
18	Vi vil tilrå at det vert lagt inn fortau i planområdet. Dette er meir aktuelt når det no vert lagt inn fleire hovudbueiningar gjennom tomannsbustadar, og i tilfellet eventuell, vidare utbygging i framtida i forlenginga av planområdet.	Det er ikkje lagt til rette for fortau langs vegen då det er lagt opp til eit så lite tal bustadeiningar at det ikkje naturleg. Dei planlagde tiltaka vil ikkje føre med seg noko særleg trafikk og vegen er ein blindveg. Denne reguleringsplanen kan ikkje ta inn over seg framtidige moglege utbyggingar. Dersom det vert opna for utbygging i forlenginga av planområdet i framtida må den framtidige planen løyse problematikken rundt fortau.
19	Er det vurdert om ein kan samle renovasjon og post?	Revidert planframlegg samlar renovasjon og post under arealføremålet BKT. Det er lagt inn rekkjefølgjekrav om opparbeiding, jf. § 3.1.
20	Det bør vurderast om ein kan leggje inn ein sti/snarveg gjennom planområdet.	Vi forstår ikkje kva som er ment her? Det er ikkje naturleg å plassere ein sti/snarveg gjennom planområdet slik vi ser det.

21	Er det vurdert kva takform, materiale, fargar og liknande ein kan nytte i området?	Det er satt krav i § 1.4.1 om at det skal «takast omsyn til kringliggjande landskap og bygg. Flate tak tillatast ikkje». I tillegg til det som stod i føresegna frå tidlegare.
PLANKART/FØRESEGNER		KOMMENTAR
22	Om tomtestorleikar vert endra som ein følgje av at det t.d. må leggest inn leikeareal, vil vi minne om: Kommuneplanen 2.4: «Minste tomteareal for einebustader er 650 m ² og for tomannsbustader 1000 m ² (500 m ² per bueining). (...)»	Alle tomtane er over 1000 m ²
23	Avkøyrslar: er sett som illustrerande i kartet, men vi ber dykk vurdere vist plassering likevel. Det ser ut som om plasseringa nokre av dei har fått vil leggje begrensningar på andre eigedomar, knytt til svingradius og frisktsoner.	Avkøyrsla er vurdert på nytt og flytta noko på. Avkøyrslar er illustrerande og nøyaktig plassering som tek omsyn til alle dei punkta nemnt her, må takast i byggjesakshandsaminga.
24	Tilråding føresegn knytt til avkøyrslar: Det kan etablerast maksimalt 1 avkøyrslar pr. tomt med bredde på inntil 5,0 meter. Det skal vere ei siktzone mellom veg og avkøyrslar på 3 x 20 meter målt til regulert veikant, samt svingradius på minimum 3,0 meter. Siktzone skal ikkje nyttast til parkering eller sikthindringar høgare enn 0,5 meter over vegplanet på tilstøytande veg. Plassering av avkøyrslar, siktliner og svingradius skal visast på situasjonskart ved søknad om byggeløyve. Det skal leggest dreneringsrør under kvar avkøyrslar.	Vi meiner dette høyrer heime i byggjesakshandsaminga og ikkje på plan
25	Føresegn 1.1.1: Endre tekst til noko som «(...) Eksakt plassering skal godkjennast av kommunen som ein del av byggjesaksbehandlinga.»	Ok - endra
26	Føresegn 1.1.2: 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. Forslag til ny tekst i denne føresegna: «Parkeringsplassar og garasjar/carporter som er plassert parallelt med f_SV1,	Ok, sjå endring § 1.1.2. Ikkje heilt same formulering, men vi får fram same resultat.

	<p>forstøtningsmurar, gjerde, hekk o.l kan plasserast inntil 2,0 meter over byggegrense mot regulerte tomtegrenser mot veg f_SVG1.</p> <p>For alle byggegrenser som ikkje ligg parallelt med veg f_SVG1, kan tiltak som nemnt over plasserast inntil 1,0 meter frå tomtegrense.</p> <p>I siktsone skal det ikkje vere parkering eller sikthindringar høgare enn 0,5 meter over vegplanet på tilstøytande veg.»</p> <p>Vi ber om de kan vurdere: kan nokre av eigedomane ha felles avkøyrsløse?</p>	<p>Vi kan ikkje sjå et dette høyrer heime i reguleringsplanhandsaminga</p> <p>Det er no opna for felles avkøyrsløse dersom det er ynskjeleg og mogleg.</p>
27	<p>Tillegg under punkt 1.2 i føresegnene: Fyllingar og skjeringar skal tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til. Det skal ikkje førast opp murar høgare enn 1,5 meter utan at dei terrasserast. Terrasse/avsats skal ha minimum djupne 1,0 meter og kvar avsats skal beplantast for å dempe fjernverknad av muren. Alle murar innanfor planområdet skal vere natursteinsmurar.</p>	Ok - sjå § 1.2.4
28	<p>Plankart: Regulert snuhammar: legg inn tekst som markerar at aktuelt areale er sett av til snuhammar. Føresegnar: Legg inn tekst om at snuhammar ikkje kan nyttast til parkering/skal vere fri for objekt til einkvar tid.</p>	<p>Vi kan ikkje regulere til dette - då regulerer vi samstundes til at det er lov å parkere alle andre steder. Tomtane er store og gode og det vert ikkje sett på som eit potensielt problem med parkering i snuhammer innanfor planområdet.</p>
29	<p>Forslag til tekst som skal inn i føresegn om parkeringsplassar og garasjer/carporter: «Det kan førast opp maksimalt 1 garasje med BRA inntil 50 m² eller 1 carport pr. bueining. Garasjer/carporter skal tilpassast bustadhusa i form, materialvalg og fargebruk. Alle køyrety skal kunne sne på eigen grunn.»</p>	<p>Ny føresegn § 4.1.5 «Det kan førast opp maksimalt ein garasje eller ein carport pr. bustadeining. Garasje/carport skal tilpassast bustadhusa i form, materialvalg og fargebruk. Alle køyrety skal kunne sne på eigen grunn.»</p> <p>Det er ikkje ynskjeleg å sette ein maksimal BRA for garasje.</p>
30	<p>Tillegg under § 4 i føresegnene: Minimum uteopphaldsareal pr. hovudbueining er 200 m².</p>	Lagt inn, sjå § 4.1.6
31	<p>Tillegg under § 4 i føresegnene: For tomtane (dei tre ubebygde innanfor BFS1, samt dei to austlegaste innanfor</p>	<p>Vi meiner det ikkje er ei god løysning å legge så spesifikke krav i planføresegna. Dersom slike krav</p>

	BFS2): legge inn krav om underetasje for bustadhusa (for best mogleg terrengetilpassing).	vert lagt inn må ein søkje dispensasjon dersom ein finn ei anna løysing med lik eller betre terrengetilpassing. Terrengetilpassing er sikra gjennom føresegna §§ 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4 og 1.4.1 I tillegg er det satt maksimal mønehøgde i kartet og maksimal byggjehøgde i meter er sikra i planføresegna. Det er ikkje satt planeringshøgde for at den spesifikke terrengetilpassinga kan handterast på best mogleg måte og med størst mogleg fleksibilitet i høve til type bygg o.s.b. i byggjesakshandsaminga.
32	Vi ber om at det blir lagt inn krav om underetasje for bustadbygga, for tomtar innanfor BFS1 og dei to tomtane lengs mot aust, for å gi best mogleg tilpassing til terrenget.	Same som over
33	Føresegner 4.1.2: Vi ber om at de istadenfor å nytte formuleringa «over gjennomsnittleg planert terreng» legg inn noko som «høgden målast frå det lågaste terrengetpunktet på bygningen».	Dette er formuleringa som er nytta i byggjeføreskrifta. Med maksimal kotehøgde regulert i plankartet og maksimal byggjehøgde regulert i planføresegna er høgda på bygga sikra å ikkje bli høgare enn det som er tenkt.
34	Føresegner: de kan leggje inn Lindås kommune si forside til reguleringsplanar. Denne får de tilsendt av oss.	Eg fikk ikkje til å kopiere sida over. Eg kan lage det på pdf, men i word ville ikkje sida kopiere seg slik ho ligg i orginaldokumentet, men dei ulike delane flytter på seg og er ikkje mogleg å justere slik at det vert rett.

Andre endringar:

PLANKART:

- Leikeplass er lagt inn
- byggjegrensar mot leikeplass er satt til to meter
- BKT er tatt inn for fellesløysing for renovasjon og post - jf. § 4.3 og rekkjefølgjekrav § 3.1
- snuhammar er flytta for ikkje å liggje heilt inn mot leikeplass

PLANFØRESEGN:

Sjå markerte endringar i innlevert dokument

ILLUSTRASJONSPLAN:

Illustrasjonsplan er lagt ved, den viser òg snittliner og snitt

