



KOPI

ADU Ingeniør Atle D Utkilen  
v/Ingjerd Haugen  
Postboks 75  
5953 FONNES

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/5297 - 16/8029

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

Dato:  
18.03.2016

## Mottakskontroll for reguleringsplan Bergås bustadfelt

Vi viser til dykkar planforslag som vart sendt til oss 08.01.2016. 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 noko 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 med kommunen 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	Vi ber dykk utforme ROS-analysen i samsvar med risikomatriser og akseptkriteria til Lindås kommune. Sjå vedlagt oversikt over dette i referat frå oppstartsmøtet. Vi viser også til uttale datert 18.03.2016 frå Fylkesmannen om reguleringsplanen for Bjørnestø. Krava frå Fylkesmannen i denne uttalen vil også vere gjeldande for reguleringsplanen for Bergås bustadfelt.	Er rettet opp.
2	Det må skildrast kvar det eventuelt er tillete med utleigedel/kvar det ikkje er tillete med utleigedel.  Om tillete med utleigedel: det bør leggst inn krav om maks. storleik, samt talfesta MUA og parkering for utleigedel.  For ordens skuld: de må sjekke at det let seg gjennomføre å oppfylle alle aktuelle krav, t.d. 200m <sup>2</sup> MUA pr hovudbueining pluss MUA krav for evt. utleigedel, garasje/-ar, frisiktsoner, at bilar kan snu på eigen grunn, og at krav til leikeareal innafor planområdet er oppfylt etter at det eventuelt er lagt inn utleigeeiningar.	5 sekundærbueiningar er ført inn i føresegn. Einebustadane kan ha sekundærbueining dersom krava i føresegna vert oppfylt.
3	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.	Illustrasjonsplan. At illustrasjonsplanen berre er retningsgivande og ikkje juridisk bindande står i planskildringa.
4	Det må sendast inn terrengsnitt av planområdet som viser mogleg byggutforming som følgjer planen. (Det må markerast i illustrasjonsplan kvar snitta er tatt.)	Terrengsnitt Se illustrasjon.
PLANSKILDRING		KOMMENTAR
5	Punkt 4.6: Vi ber om at de legg inn at minimum 50% av bueingane innanfor planområdet skal ha universell utforming, jf. Samfunnsdelen til kommuneplanen, kapittel 5, «Universell uforming».	Er lagt inn.

<b>6</b>	Punkt 6.2: Vi ber om at de legg inn informasjon om samla maksimalt tal på bueiningar, inkludert eventuelle utleigeiningar. Det må også inkluderast eventuelle utleigeiningar som allereie eksisterer innanfor planområdet.	Er lagt inn.
<b>FØRESEGNER/PLANKART</b>		<b>KOMMENTAR</b>
<b>7</b>	Vi ber dykk legge inn i teiknforklaringa kva elementet markert med svart, tykk line mellom f_L2 og f_V4 er.	Gardflor. Har tatt den vekk frå plankartet som avtalt i møte med kommunen.
<b>8</b>	Vegbredder må gå fram av anten kart eller føresegner.	f_V1 = 5 m f_V2, 3, 4, 5 og 6 = 4 m o_V varierer frå 7 – 7,5 m Lagt inn i føresegn.
<b>9</b>	Det må leggest inn at vegar og fortau skal opparbeidast med fast dekke.	Fast dekke på vegar og fortau. Lagt inn i føresegn.
<b>10</b>	Føresegner: 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».	Er lagt inn. «I Lindås skal 50 % av nye bustader i nye bustadfelt vera utforma etter prinsippa om universell utforming. Uteområda skal i stor grad vera universelt utforma.»
<b>11</b>	Det må leggest inn kor mange bueiningar det totalt sett kan vere innanfor planområdet/dei ulike delområda – delt opp etter dykkar vurdering. (Sjå også punkt 6.)	Lagt inn i planskildringa.
<b>12</b>	Det må leggest inn maks byggehøgde eller tilsvarande med eintydig benemning og med kote. Dette gjeld for alle tomtar/delområde. Maks møne- og gesimshøgde bør også fastsettast, samt at «høgden målast frå det lågaste terrengpunktet på bygningen» eller tilsvarande. (Vi tilrår at de ikkje nyttar «målast frå gjennomsnittleg terreng».)	«§ 6-2. Høyde (1) Gesimshøyde er høyde til skjæringen mellom ytterveggen ytre flate og takflaten. Hvor taket er forsynt med et takoppbygg eller parapet som stikker mer enn 0,3 m opp over takflaten, regnes høyden til toppen av takoppbygget/parapetet. Gesimshøyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.  (2) Mønehøyde er høyde til skjæringen mellom to skrå takflater. Mønehøyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.  (4) Kommunen kan i planbestemmelser fastsette at høyder skal måles i forhold til ferdig planert terreng, eksisterende terreng,

		<p><i>gatenivå eller en nærmere fastsatt kotehøyde. For bygning som går gjennom et kvartal, bestemmer kommunen hvilke høyder som skal brukes for de ulike deler av bygningen. Det samme gjelder for hjørnebygninger og for byggverk med meget stort areal eller uvanlig form.»</i></p> <p>Vi har valgt å bruke maks kotehøgd da terrenget har skrånende og for å ta mest mulig hensyn til naboer.</p> <p>Har også lagt inn mønehøgd.</p>
13	<p>Tillegg føresegn § 0.2: Ingen einebustadtomter skal være mindre enn 650 m<sup>2</sup>, ingen tomter for tomannsbustader skal være mindre enn 1 000 m<sup>2</sup> (jf. kommuneplanen § 2.4).</p>	<p>Dette er grunnlaget for tomtene.</p> <p>Har også lagt det inn.</p>

#### VÅRE TILRÅDINGAR

GENERELT		KOMMENTAR
14	<p>Vi tilrår at det vert lagt inn fortau i planområdet. Dette gjeld minimum langs f_V1, f_V5 og f_V3.</p>	<p>Bredde og lengde på vegane tilseier at dette ikkje skal være nødvendig.</p>
15	<p>Vi ber dykk vurdere om plangrensa mot nordvest kan trekkast sørover mot f_V4. Slik vil ein ta mindre av areal som er i strid med kommuneplanen og avsett til LNF.</p>	<p>Plangrensa er gitt av Lindås kommune.</p>
16	<p>Vi ber dykk vurdere på ny kva takform (evt. – formar), materiale, fargar og liknande ein kan nytte i området. Dei eksisterande bygga innanfor planområdet og i området elles, med unntak av ein eigedom, har saltak.</p>	<p>Ingen endring.</p>
PLANKART/FØRESEGNER		KOMMENTAR
17	<p>Føresegn: «Område f_PR skal opparbeidast med planert og fast dekke.»</p>	<p>Ført inn.</p>
18	<p>Vi ber dykk vurdere om det er riktig å kalle område for renovasjon og post, f_PR, for «Øvrige</p>	<p>Vi har vurdert det og har fått beskjed frå Lindås kommune å bruke det.</p>

	kommunaltekniske anlegg», eller om dette bør ha ei anna namngjeving?	
19	Vi tilrår at %BYA også vert lagt inn i plankartet, for kvart delområde.	Frittliggjande småhus BYA 30 %, to-manns bustad BYA 35% og konsentrert småhus BYA 35 % er lagt inn i kartet. Det står skreve med tekst under tegnforklaringen.
20	Tilråding føresegn knytt til avkøyrsløse: «Det kan etablerast maksimalt 1 avkøyrsløse pr. tomt med breidde på inntil 5,0 meter. Det skal vere ei siktzone mellom veg og avkøyrsløse 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 avkøyrsløse, siktliner og svingradius skal visast på situasjonskart ved søknad om byggeløyve. Det skal leggest dreneringsrør under kvar avkøyrsløse.»	Har lagt det inn i punkt §2.1.4 Avkjørsløse.
21	Forslag til tekst i føresegnene: «Parkeringsplassar og garasjar/carportar som er plassert parallelt med f_SV1, forstøtningsmurar, gjerde, hekk o.l kan plasserast inntil 2,0 meter over byggegrense mot regulerte tomtegrenser mot veg f_SVG1.  For alle byggegrenser som ikkje ligg parallelt med veg f_SVG1, kan tiltak som nemnt over plasserast inntil 1,0 meter frå tomtegrense.  I siktzone skal det ikkje vere parkering eller sikthindringar høgare enn 0,5 meter over vegplanet på tilstøytande veg.»	Kva mener du her????
22	Endring § 0.3.1 og 0.3.2 i føresegnene: Vi ber om at ordet «ferdigattest» byttast ut med «bruksløyve». Slik unngår ein at bygga kan takast i bruk lovleg før leikeareal er ferdigstilt. (Mellombels bruksløyve kan gjelde for inntil 2 år.)	Er endra
23	Tillegg under § 0.4 i føresegnene: «Det kan etablerast maksimalt 1 avkøyrsløse pr. tomt med breidde på inntil 5,0 meter. Det skal vere ei siktzone mellom veg og avkøyrsløse 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	Se punkt 20 og 23 er lik (her).

	avkjørsle, siktliner og svingradius skal visast på situasjonskart ved søknad om byggeløyve. Det skal leggast dreneringsrør under kvar avkjørsle.»	
<b>24</b>	Plankart: Regulert snuhammar ved BK1: legg inn tekst som markerar at aktuelt areale er sett av til snuhammar.  Føresegner: Legg inn tekst om at snuhammar ikkje kan nyttast til parkering/skal vere fri for objekt til einkvar tid.	Lagt inn i føresegn.
<b>25</b>	Forslag til tekst som skal inn i føresegn om parkeringsplassar og garasjer/carporter: «Det kan førast opp maksimalt 1 garasje med BRA inntil 50 m <sup>2</sup> eller 1 carport pr. bueining. Garasjer/carporter skal tilpassast bustadhusa i form, materialvalg og fargebruk.»	Ført inn.
<b>26</b>	Plankart: Vi ber dykk vurdere om regulert avkjørsle til gbnr 63/29 skal vere regulert når den samstundes er vist i plankartet at den skal stengast. Slik plankartet er no, vil ein måtte søkje om dispensasjon for å kunne bygge på vegarealet på den nordaustliggende tomte som vegen går over.	Har tatt vegane vekk.
<b>27</b>	Plankart: Vi ber dykk ta bort den nordlegastliggende snuhammaren/avkjørsle ved f_V4. Vi ber dykk vurdere ei anna plassering av snuhammar då den viste plasseringa kan tolkast som avkjørsle til ei eventuell utviding av bustadområdet. Vi ber dykk samstundes om å stoppe veg f_V6 tidlegare i den nordlegaste enden.	Dette er innkjøring til landbruksområdet. Som også fungerer som snuhammer.
<b>28</b>	Plankart: Vi ber dykk vurdere å samle avkjørslene til fleire av tomtane, for å få mest mogleg oversiktlege tilhøve når det kjem til trafikktryggleik innanfor området.  Vi ber dykk samstundes å vurdere å vise illustrerande avkjørslar i plankartet.	Har diskutert med kommunen og funne ut at det ikkje skal legges inn.
<b>29</b>	Vi ber om at det blir lagt inn krav om underetasje for bustadbygga på dei brattaste tomtane for å gi best mogleg tilpassing til terrenget.	Der det er mulig kan bustadane byggjast med kjellar.

<b>30</b>	Føresegner: de kan leggje inn Lindås kommune si forside til reguleringsplanar. Denne får de tilsendt av oss.	OK
-----------	--	----

Med helsing

Kristin Nielsen  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

ADU Ingeniør Atle D Utkilen  
Christian H. Reinshol

Postboks 75

5953

FONNES

**Mottakarar:**

ADU Ingeniør Atle D.Utkilen

Postboks 75

5953

FONNES