



Kjell Aage Bjørnevoll

Referanser:

Dykkar:

Vår: 15/2448 - 17/25020

Saksbehandlar:

Marte Hagen Eriksrud

marthe.hagen.eriksrud@lindas.kommune.no

Dato:

07.09.2017

Mottakskontroll - Detaljregulering Eidsnesstraumen

Vi viser til dykkar planforslag som vart sendt til oss 5. april 2017. 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 er viktig å vere merksam på at lista ikkje nødvendigvis er uttømmende. Det de finn under «Tekniske feil og manglar» må rettast opp, og er i hovudsak ikkje noko som kan diskuteras. 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	Avvik frå standardkrav på avstand mellom byggegrense og eigedomsgrense. BFS2 og BFS3 har begge 1 meter frå byggegrense til eigedomsgrense. Det er dermed berre 2 meter	

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 3201.05.89311
Org.nr. 935 084 733

DER DRAUMAR BLIR RØYNDOM



	<p>mellom byggegrense for BFS 2 og byggegrense for BFS 3.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Krav i plan- og bygningslova er 4 meter mellom byggegrense og eigedomsgrense, eller 8 meter mellom byggegrensene, men det er mogleg å tillate mindre avstand ved særskilte tilhøve. Avvik frå kravet er ikkje omtalt i plandokumenta. Byggegrense må endrast og/eller omtale av avbøtande tiltak må inkluderast i plandokumenta. • Krav til brannvern er døme på tema som er viktig ved avvik frå krav om avstand mellom byggegrensene. I planskildringa punkt 6.16, ROS, er tema ikkje kommentert/omtalt. 	
2	<p>Innkomne innspel er ettersendt til kommunen 10. august 2017.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Samandrag og vurdering av innkomne innspel må utarbeidast. • Fleire av innspela tek opp spørsmål og tema som det er viktig at vert kommentert og vurdert i plandokumenta. 	
3	<p>Viser til referat frå oppstartsmøte og punkt om at eigedomsgrensene må sjekkast med geodata. Er det gjennomført?</p>	
PLANSKILDRING		KOMMENTAR
3	<p>Punkt 5.1. Fylkes(del)plan. Behov for å oppdatere oversikten med gjeldande regionale planar.</p>	
4	<p>Punkt 5.2. Kommuneplanens arealdel. Omtalen bør utvidast med omtale av kva skravuren over deler av området betyr, samt ein grundigare presentasjon av kommuneplanen sine føringar for planområdet. I tillegg bør tilhøve til overordna ROS for Lindås kommune inkluderast.</p>	
5	<p>Punkt 5.3. Gjeldande reguleringsplan. Omtalen viser til «eventuelt regulert område i vest». Omtalen må utvidast med mellom anna plannavn og planstatus på reguleringsplanen.</p>	
	<p>Planskildring 5.4. Eventuelle temaplaner. Behov for å oppdatere oversikten. Er det andre temaplanar som bør nevnt her? (sjekk om omtalen er oppdatert, TS-planen er rullert).</p>	
6	<p>Punkt 8.1 Innleiing. Talet på bueiningar må inn i både planskildring og føresegner.</p>	

7	Punkt 8.3.2 Bod/Uthus - BUN. Behov for meir informasjon Til dømes; kven skal eige og bruke boden? Korleis skal tilkomst til boden vere? Viss tilkomst til bod skal vere frå snuplassen må det avklarast med Statens vegvesen. Tilrår at boden vert utforma med berre 1 etasje og at det vert sikre gjennom føresegnene. I tillegg må behov for mønehøgde revurderast.	
FØRESEGNER/PLANKART		KOMMENTAR
8	Sosifil – juridisk frisktlinje går utanfor planområdet og eigedomsgrensene er ikkje lagt inn.	
9	Føresegner 1.1.4 . Av omsyn til terrengtilpassing og fjernverknad, ber vi om at teksten endrast slik at murar ikkje skal vere over 1 ½ meter utan at dei er terrasert.	
10	Føresegner punkt 1.3. kan slåast saman med 5.1.6, slik at alt som gjeld byggegrenser er samla i eit felles punkt. Det må presiserast kva tiltak som er tillate utanfor byggegrense til bustader; t.d. murar etc.	
11	Føresegner punkt 1.4. Universell utforming. Usikre på om det er mogleg å gjennomføre universell utforming på BFS2 og ber om at teksten vert meir tydeleg for å sikre at krav i KPA vert følgt.	
12	Føresegner punkt 2.2. Forslag til ny tekst; «Gjennomføring av utenomhusplan omsøkes som eiga tiltak». Legg og til gjennomføring av utenomhusplan i punkt 3.1. som rekkefølgekrav. «Tiltak i utenomhusplanen skal vere ferdigstilt før ferdigattest vert utstedt».	
13	Føresegner punkt 2.4 og 2.5 bør slås saman til eit felles punkt. Forslag til tillegg til tekst for å sikre at omsynet til berørte områder vert ivaretatt; «Nye tiltak som følgje av planen skal ikkje føre til endra tilhøve nedstraums for tiltaket».	
14	Føresegner punkt 2.6. Tillegg til ny tekst; «Planlagt handtering av overskotsmasser skal gå fram av søknad om rammeløyve».	
15	Føresegner punkt 5.1.2. Maksimal mønehøgde for BFS4 er 3 meter høgare enn det generelle kravet for byggehøgde for einestader i plan- og bygningslova. Tilrår at byggehøgde for BFS4 vert endra til 9 m.	
16	Føresegner punkt 5.1.4 viser til § 5.5.1, eit punkt som ikkje eksisterar.	
17	Føresegner punkt 5.1.6. legg opp til at garasje kan plasserast uavhengig av byggegrense. I plankartet på	

	BFS3 er det derimot lagt inn byggegrense for garasje. Ber om ei ny vurdering av føresegner punkt 5.1.6 og byggegrense vist i plankartet.	
18	Føresegner punkt 5.1.8. Forslag til tillegg til tekst; «Terasser og takterasser kan reknast inn som ein del av minste uteopphaldsareal».	
19	Føresegner punkt 5.1.9. Ta vekk henvisning til heimel i Pbl.	
20	Føresegner punkt 5.5. Trafostasjon er eit fareområde og må visast i kartet. Innspel til ny tekst; «Innanfor grøntområde G1 kan det etablerast trafostasjon».	
21	Plankartet: Utnyttingsgrad for BFS er for høg, særleg for BFS4. 30 % er meir vanleg, men for BFS4 bør den vere 20 %.	
22	Plankartet: Plassering og utforming av felles leikeområde f_BLK1. <ul style="list-style-type: none"> • Kommuneplanen til Lindås, punkt 2.5 og 2.6 omhandlar areal for leik og uteopphald for bustadområde. Det står mellom anna av areal som er brattare enn 1:3 og smalare enn 10 meter ikkje skal reknast med og at arealet skal ha ei solrik plassering. • Storleik til felles leikeområde er ok, men kvaliteten til arealet, jamfør føringane i kommuneplanen, er diskutabile. Vi ber om at plassering av leikearealet vert tatt opp til ny vurdering. 	

Med helsing

Frøydis Ones
avdelingsleiar

Marte Hagen Eriksrud
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:
Kjell Aage Bjørnevoll

