



Sweco Norge AS
v/ Irene Vaage
Storetveitvegen 98
5072 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/1897 - 14/20915

Saksbehandlar:
Christian H. Reinshol
Christian.Reinshol@lindas.kommune.no

Dato:
15.09.2014

Mottakskontroll for reguleringsplan Kubbaleitet

Me viser til dykkar reguleringsplanframlegg for Kubbaleitet datert 20.05.2014, med plan-ID 1263-201215. Administrasjonen har no gått gjennom planmaterialet og må diverre melde tilbake at planen har nokre manglar og uklarheiter som må rettast opp før den kan fremjast til 1. gangs handsaming i plan- og miljøutvalet.

I skjemaet nedanfor er dei ulike punkta oppsummert, og det er eit eige felt der planfremjar skal kommentere dei ulike punkta og eventuelle endringar som vert gjort på bakgrunn av vår merknad.

Dersom de har spørsmål knytt til nokre av merknadane, ta gjerne kontakt med underteikna. Om de ynskjer eit møte knytt til merknadane vil me leggje til rette for det. Me vil elles minne om at sakshandsamingsfristen hjå Lindås kommune vert stoppa som følgje av dei omtalte merknadane.

Planskildring		
1	Skildringa av dagens situasjon knytt til sosial infrastruktur og andre tenestetilbod (skule- og barnehagekapasitet, idretts- og kulturtilbod, helsetilbod, arbeidsplassar og servicetilbod) er noko tynn og bør utbedrast.	
2	Dagens situasjon knytt til beredskap, rasfare, flomfare, etc er tynt omtalt og bør utbetrast.	
3	Planskildringa bør omtale tilhøvet til eksisterande bygg som skal rivast.	
4	Planskildringa bør omtale nærare grunngjeving for dei områda ein går nærare enn 4 m byggegrense. Dette gjeld spesielt områda BB1-BB5. Det vert vist til undervegsmøte der det vart diskutert at ein ynskjer eit tydeleg skilje mellom trafikkområde/parkering og bustadområde, spesielt for BB1 og BB2.	
5	Grunngjeving for type bygg, plassering og tilpassing til	



	terreng bør utbetrast.	
6	Der er ingen skildring av moglegheit for eller vurdering av eventuelle private uteopphaldsareal. Administrasjonen vil føreslå at det vert sikra i føresegnene at kvar bustadeining får sikra privat uteopphaldsareal anten i form av altan/terrasse eller felles takterrasse. Andre løysingar kan også vere aktuelle.	
7	Administrasjonen meiner ein må snu om på tenkinga i høve leikeareal, der dei større leikeplassane vert tilpassa større born, medan dei små kan tilpassast mindre born. Skildringa av innhaldet på det enkelte leikeområde er mangelfull og det må ligge føre ein plan for minimum dei store leikeområda (ballbinge, etc.) for å sikre tilfredsstillande leikeområde, spesielt når det her vert lagt opp til ei trinnvis utbygging av området.	
8	Det må skildrast korleis sikring av bustadområda mot veg er tenkt, spesielt gjeld dette for BB1-5.	
9	Planskildringa omtalar ikkje tilhøvet til universell utforming av verken leike- og uteopphaldsareal eller bustadane, dette er berre omtalt i føresegnene.	
10	Det er ingen omtale av korleis terreng skal takast vare på og utnyttast innanfor leike- og uteopphaldsareala.	
11	Det er etter det administrasjonen kan sjå berre parkering for røyslehemma utandørs, og ingen innandørs plassar. Korleis vil dette fungere i forhold til universell tilkomst til bygga? Administrasjonen meiner ein heller bør vurdere å trekke desse plassane innandørs	
12	Sykkelparkering er ikkje omtalt i planframlegget. Dette må omtalast og sikrast i føresegnene.	
13	Tilhøvet til kva oppvarmingsløysing som er aktuell for feltet er tynt utgreidd, og bør ta stilling til om ein ynskjer å etablere felles løysingar for heile eller delar av utbyggingsområdet og ulike alternativ som er vurdert (varme frå sjø, grunn, etc.)	
14	Området som skal byggast ut er stort, og det er ikkje omtalt korleis ein ser for seg handtering av massane som skal takast ut av området. Dette bør gjerast.	
ROS-analyse		
15	ROS-analyse viser risiko for høgt sjønivå for kaiområde og naust. Det må sikrast at ein tar høgd for havnivåstigninga ved plassering av nye naust då analyse ikkje skildrar nokre tiltak.	
16	Det er ikkje føreslått nokre konkrete tiltak mot radon, dette bør med i føresegnene.	

17	Vurdering av fare knytt til overvatn og evt utgliding av masser som følge av utbygginga er bør vurderast. Masseutskifting/uttak/tilførsel og verknad på ras/flomfare.	
18	Det er ikkje knytt spesielle føresegner til risiko knytt til naturlege terrengformasjonar som utgjer spesiell fare (stup, etc). Det må utarbeidast føresegner som sikrer mellom anna utsiktspunkt og veg der det vil bli bratte skjeringar.	
Plankart		
19	Storleik må påførast dei ulike delområda i plankartet og evt også i planskiltringa.	
20	Byggegrenser er mindre enn 4 meter nokre stader. Stiller spørsmålsteikn ved desse, spesielt mot veg, gangveg og parkeringsareal. Viktig å sikre seg noko «armrom» mellom bygningar og parkeringsområde, spesielt i BB1 vs P1 og BB2 vs P3. Gjeld også BB3-5.	
21	Det må visast gangveg som koplar f_V9 og f_V11 slik at ein får etablert ein snarveg mot Alverflaten. Det vert ikkje krav om universell utforming av snarvegen.	
22	Det må finnast ein måte å sikre at ein får kopla seg på gangveg mot Stølen/Tuftamyra. Vurdere å vise gangvegen i kartet. Evt sikre denne i føresegn for BF11.	
Føresegner		
23	Det må setjast rekkefølgekrav for når kyststien innanfor f_U1 skal vera oppført.	
24	Det bør setjast krav om privat MUA, som for eksempel altan/terrasse eller felles takterrasse.	
25	Det må knytast kvalitetskrav til leikeplassane. Det bør setjast krav om eksempelvis to ballbinger innanfor dei større leikeplassane L1-L4.	
26	Det er ikkje sikra i føresegner at støyttiltak skal gjennomførast i verken anleggsfasen eller etter eit nivå av utbygging for bustadane som vert mest påverka av støyen frå ny veg. Dette må inn.	
27	Sikre etablering av gangsti i føresegn for BF11, evt som rekkefølgekrav.	
28	Areal til sykkelparkering må sikrast i føresegnene, minimum 2 plassar per bueining eller 2 plassar per 100 m2 BRA.	
29	Det er ikkje satt tal på kor mange av bustadane som skal ha universell utforming. Krav om 70 % i samfunnsdelen til kommuneplanen.	
30	Utforming på naust og evt kva minimumsnivå dei kan	

	byggast på, jf ROS-analyse. Avgrensing på høgd til 5 meter. Sjå kommuneplanen § 2.54 for krav til utforming av naust. Tal på kor mange naust som kan tillatast innanfor dei ulike områda.	
31	Det bør vurderast ei sterkare føresegn knytt til massehandtering frå området som har som føremål gjenbruk av massane.	
32	Skrive om rekkefølgeføresegn 3.7 og 3.8 til veg o_V4 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve for BB2 og BB5. Det er naturleg av heile V4 er ferdigstilt samstundes med desse områda.	
33	Få inn ei føresegn som sikrar at f_V11 vert stengt som tilkomst for dei eksisterande bustadane etter kvart som dei vert kopla på nye vegar. Dette for å førebygge at denne vegen vert belasta med trafikk frå nye bustader.	
34	Ta inn o_GV1 og o_GV2 i § 3.17, stryk «fram til», same gjeld for § 3.18. Viktig å sikre gjennomgåande transportårer tidlig i arbeidet.	
35	Tillegg § 3.24: f_L7	
36	Tillegg § 3.28: og BF 11	
37	Endre § 4.1.1: Na1 og FO1 skal ikkje vere på offentleg eigarskap. Evt skrive at dei skal vere offentleg tilgjengelege.	

Med helsing

Christian H. Reinshol
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Irene Vaage

Storetveitvegen 98 5072

BERGEN

Mottakarar:

Sweco Norge AS

Storetveitvegen 5072
98

BERGEN