

Mottakskontroll for detaljreguleringsplan for Vesleheimen, Plan-ID1263-201303

Tekniske feil og manglar

	GENERELT	KOMMENTAR
1	Føresegnene er gjennomgått av byggesaksavdelinga i Lindås. Det vert tilrådd at føresegnene vert forenkla til å kun gje krav/løyve som er spesifikke for denne detaljreguleringsplanen. Reglane i TEK og Pbl vil uansett gjelde. Sjå punktwise forslag til endring nedanfor og vedlagt retting.	Retta.
2	Utbyggingsrekkefølge må omtalast spesielt m.o.t vann- og avløp.	Retta, lagt til punkt om VA under § 3
3	Lindås kommune ønskjer eit saumlaust reguleringsplankart og ønskjer at plangrensa for Vesleheimen går inntil plangrensa for Kubbeleitet. Planavgrensinga må utvidast for å omfatte eigedomane 137/155 og 137/85. Dette kan varslast direkte til dei berørte partar og naboar.	Retta.
4	Lindås kommune treng sikre heilskapen i området. Spesielt m.o.t avkøyrslar og påkopling til kommunal veg frå Isdalstøbakken. Avkøyringa må sjåast i samanheng med tilkomst til bensinstasjon og verkstad, samt tilkomst til Kubbeleitet som er ein reguleringsplan som går parallelt med ca 200 nye bueningar som grensar til Vesleheimen. Teknisk Drift Veg i Lindås kommune påpeikar at dagens avkøyring er uoversiktleg og vil ikkje tilrå å utvide bruken av denne. Det vert tilrådd å stenge/ flytte dagens innkøyring. Vedlagt skisse viser ulike alternativ. Når konsulenten og planfremjar har sett nærmare på dei ulike alternativa, tilrår vi eit møte med Lindås kommune si vegavd. Ny tilkomstveg vil krevje utviding av plangrense, noko som kan varslast direkte.	I dialog og møte med kommunen har ein blitt samd om at avkøyrsla kan liggje der den gjer i dag. Ein har i staden utvida planområdet og regulert inn delar av vegen Isdalstøbakken samt krysset like nord for avkøyrsla til planområdet slik at ein får gjort dette meir trafikkikkert.
5	I den vedlagte sjekklista er det vist til eit Vedlegg 1. Det skulle omhandle Trafikkplan/ Vegutforming. Dette er ikkje registrert innlevert. M.o.t trafikkikkerhet er dette ein stor mangel ved planen. Krysset som ligg i planforslaget er med på å skape eit uklart trafikkbilete. Dette må omtalast for å kome fram til ei betre trafikk-løysing.	Det er utarbeida nye teikningar for krysset inn til planområdet, samt for krysset like nord for dette som er lagt ved.
Planskildring		
6	Skildringa av busetnaden i pkt. 8.4 er svært kortfatta. Plassering av bygg i terreng må visast i 2-3 snitt. Snitta må vise korleis byggverka påverkar omgjevnaden m.o.t utsikt og terrengendringar.	Retta, snitt er utarbeida.
7	Kap.6.13 må omtale drenering og overvatn og skildre korleis dette er tenkt løyst. I dag er det privat vatn og avlaup i området. Skildre framtidig løysing og event. påkopling i framtida gjennom VA-plan.	Retta.

8	Reknes Hus bygger ut rekkjehus med 3 einingar på eigedom 137/47. Planskildringa må omtale omsynet til desse bygga og eventuelt andre berørte naboar m.o.t utsikt o.a. (vedlagt situasjonsplan).	Retta, er omtalt.
9	Reguleringsplanen for Kubbaleitet har PlanID 1263-201215. Planskildringa må omtale korleis denne planen vert sett i samanheng med planen for «Vesleheimen».	Retta, er omtalt.
Plankart		
10	Byggegrense må setjast slik at ein kan unngå §1.1.2 i føresegnene. 4m byggegrense må setjast mot f_BKT og mot areal som inngår under arealføremål samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur for alle typar byggverk (murar, uthus og liknande). Dei andre byggegrensene kan sløyfast. Det kan event. førast to ulike byggegrenser i plan.	Vi ynskjer å ha med denne føresegna då den også står i pbl. Byggegrense mot f_BKT er min. 4 meter.
11	Rekkehusa som er bygd på eigedom 137/47 må oppdaterast i kart (SOSI-fil vert sendt dykk seinare)	Retta.
12	Separere SPP2 og f_SV1 med ei definert avkøyring til p-plass.	Retta.
13	Bytte ut avkøyringspiler med innteikna avkøyrslar og tilhøyrande sikttrekant. Trafikkbiletet vil endre seg dersom utkøyringa på «Isdalstøbakken» vert endra.	Retta.
14	Vis snuplass for større køyrety i plankartet.	Retta, er laga illustrasjon som syner snumoglegheiter for større køyrety.
15	Byggehøgde i m.o.h må leggest inn i plankartet.	Retta.
Føresegner		
16	Rammetillatelse heiter Rammeløyve på nynorsk. Byggetillatelse heiter byggeløyve.	Retta.
17	Framlegg til retting av §1.1.1 Nye byggverk skal plasserast...	Retta.
18	§ 3 med rekkefølgekrav skal også gjelde VA, veg, fortau, parkeringsplassar, snuplassar og f_BKT.	Retta, lagt til fleire rekkefølgekrav.
19	For § 4.1.1 manglar føresegner om kva endringar som her kan tillatast for eksisterande einebustad. Maks. bueiningar og byggehøgde.	Er lagt til kva som tillatas for dei eksisterande einebustadene under § 4.1
20	For § 5.1.2 må gbnr.137/692 byttast ut med BFS.	Retta.