



Ard arealplan as
Nygårdsgaten 114
5008 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/2611 - 16/4686

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

Dato:
16.03.2016

Mottakskontroll for reguleringsplan Jydalen - gbnr 24/4 m.fl.

Vi viser til dykkar planforslag som vart sendt til oss 13.01.2016. 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 diskutertast. 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	Det er ikkje sikra leikeareal i planen, jf. kommuneplanen: Etter at vi har motteke planmaterialet har vi fått	



	<p>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>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 bueningar som kan førast opp innanfor planområdet, inkludert eventuelle utleigeiningar. (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</p>	

	<p>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 leggst 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>	
3	<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>	
4	<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>	
PLANSKILDRING		KOMMENTAR
5	<p>Punkt 5.5: «(...) nytt leikeareal for barnehagen» Høyrrer denne teksta til i denne planen?</p>	
6	<p>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.</p>	
7	<p>Punkt 6.4: «Det finnes i dag to einebustader med tilhøyrande innanfor planområdet.» Her manglar skildring av kva som er tilhøyrande. Garasjar?</p>	
8	<p>Punkt 6.11: Manglar ordet «ikkje» i siste leddsetning?</p>	

9	Punkt 8.3: Endre tal på bustader, jf. ønske om 3-4 tomanns-istadenfor einebustadar som kom etter at planmaterialet vart sendt inn.	
10	Punkt 8.6: Endre tekst til å omfatte leikeplass, jf. krav i kommuneplanen. Sjå også punkt 1 i dette skrivet.	
11	Punkt 9.3: <i>«Krav til universell utforming er sikra gjennom TEK10 der dette er relevant.»</i> 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 uforming».	
12	Punkt 9.9: Endre teoretisk tal på busette når det vert lagt inn tomannsbustader?	
13	Generelt: Skildre fordeling av tomanns- og einebustader, og endre i ulike vurderingar/ulike stader i planskildringa der det står sju einingar opp til det aktuelle talet. (10 eller 11, viss 3-4 tomannsbustader?)	
FØRESEGNER/PLANKART		KOMMENTAR
14	Plankart: plan-ID er 1263-201510	
15	Plankart: datering av plankart og føresegner manglar.	
16	Leikeareal: det må knytast rekkefølgekrav til opparbeiding av leikeplass.	
17	Universell utforming: gjennom føresegnene må det settast krav om at minimum 50 % av bueiningane innanfor planområdet skal ha universell utforming.	

VÅRE TILRÅDINGAR

GENERELT		KOMMENTAR
18	Vi vil tilrå at det vert lagt inn fortau i planområdet.	

	<p>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.</p>	
19	Er det vurdert om ein kan samle renovasjon og post?	
20	Det bør vurderast om ein kan leggje inn ein sti/snarveg gjennom planområdet.	
21	Er det vurdert kva takform, materiale, fargar og liknande ein kan nytte i området?	
PLANKART/FØRESEGNER		KOMMENTAR
22	<p>Om tomtestorleikar vert endra som ein følge av at det t.d. må leggest inn leikeareal, vil vi minne om: Kommuneplanen 2.4: <i>«Minste tomteareal for einebustader er 650 m² og for tomannsbustader 1000 m² (500 m² per buening).(...)</i>»</p>	
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 begrensingar på andre eigedomar, knytt til svingradius og frisiktsoner.	
24	<p>Tilråding føresegn knytt til avkøyrslar: Det kan etablerast maksimalt 1 avkøyrslar pr. tomt med breidde 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.</p>	
25	<p>Føresegn 1.1.1: Endre tekst til noko som «(...) Eksakt plassering skal godkjennast av kommunen som ein del av byggjesaksbehandlinga.»</p>	
26	<p>Føresegn 1.1.2: Vi tilrår at ein i utgangspunktet ikkje viser til konkrete paragrafar, men heller beskriv kva tiltak</p>	

	<p>dette gjeld. Ved endring av lovgrunnlaget vil ein då unngå eventuelle forvirring ved at føresegner har endra ordlyd og/eller plassering.</p> <p>Forslag til ny tekst i denne føresegna: «Parkeringsplassar og garasjar/carporter 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.</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 siktzone 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 avkøyrsløp?</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>	
28	<p>Plankart: Regulert snuhammar: 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.</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.</p> <p>Alle køyrety skal kunne sne på eigen grunn.»</p>	
30	<p>Tillegg under § 4 i føresegnene:</p>	

	Minimum uteopphaldsareal pr. hovudbueining er 200 m ² .	
31	Tillegg under § 4 i føresegnene: For tomtane (dei tre ubebygde innanfor BFS1, samt dei to austlegaste innanfor BFS2): legg inn krav om underetasje for bustadhusa (for best mogleg terrengtilpassing).	
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.	
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 terrengpunktet på bygningen».	
34	Føresegner: de kan leggje inn Lindås kommune si forside til reguleringsplanar. Denne får de tilsendt av oss.	

Med helsing

Kristin Nielsen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Ard arealplan as v/Ann-Helen
Nessen
Christian Hagerup Reinshol

Nygårdsgaten 114 5008

BERGEN

Mottakarar:

Ard arealplan as

Nygårdsgaten 114 5008

BERGEN