

Reguleringsendring for Holme forretningsområde – gnr. 10 bnr. 85 mfl.

Innsending av revidert planforslag

Viser til tilbakemelding frå Meland kommune 14.09.2016 på innsendt planforslag. Kommunens tilbakemelding og vår oppfølging av desse er oppsummert i tabellen under.

Tilbakemelding kommunen:	Kommentar:
Planomtale:	
Pkt. 5.5 vedr. rikspolitiske retningslinjer er framleis ikkje oppdatert i samsvar med gjeldande status, jf tidlegare tilbakemelding. M.a. føreligg det ikkje rikspolitiske retningslinjer for universell utforming. Gjeldande status går fram her: http://www.miljokommune.no/Temaoversikt/planlegging/Overordnede-foringer/ . Vi ber om at relevante retningslinjer vert nemnt med riktig nemning i planomtalen	<i>Er retta opp.</i>
Pkt. 6.2. Fig.5 som viser planavgrensing samsvarar ikkje med plankart datert 24.5.2016, her må riktig planavgrensing framgå. Sjå også til at teksten om planavgrensinga vert riktig i høve til dette. Det hadde også vore ein fordel at vegnr. og vegnamn som det vert henvist til i pkt 6.3 går fram av fig. 5.	<i>Er retta opp.</i>
Pkt. 6.3 første setning bør omformulerast, sidan dei omtalte vegane (Fv 564 og Fv 247) ligg innafor planområdet	<i>Er retta opp.</i>
Pkt. 6.4. Kva er bygget nytta til utanom utsal av byggevarer? I pkt. 8.4 står det at det skal gjerast endringar i den delen av bygget som har vore nytta til trevarehandel, men det går ikkje tydeleg fram kor denne delen er. Det bør leggest inn nokre enkle illustrasjonar som viser kor denne delen av bygget er, gjerne med farge som viser fordeling mellom tenesteyting og forretning, med ca tal på BRA for dei ulike formåla. Det er uklart om det er andre aktørar som skal inn i bygget utanom frisør og daglegvare. Vi vil understreke at dersom det kan vere aktuelt å leige ut til reint kontorføremål, så er dette eit eige reguleringsformål. Det bør då eventuelt vurderast kombinert formål forretning/kontor/tenesteyting (sosikode 1813)	<i>Kontorføremål er innlemme i planen og det er laga ei skisse som viser omtrentleg fordeling mellom forretning og kontor/tenesteyting – s. 21 i planskildringa.</i>
Pkt. 8.5. TEK10 vil gjelde for søknader om tiltak i/på bygget. Det er ikkje mogleg å setje reguleringsføresegner som er i strid med lover og forskrifter. Dette punktet i planomtalen må omarbeidast, og gå på korleis gjeldande krav til universell utforming er ivaretatt i reguleringsplanforslaget. T.d. at det er sett av nok parkeringsplassar nær hovudinngang mv. Avsnitta som gjeld tilhøvet til hovudombygging bør utgå.	<i>Avsnittet om hovudombygging er teke ut, det er gitt ein kort omtale av UU ved undergang og parkering ved hovudinngang.</i>
Pkt. 8.6. Avsnittet om midlertidig anlegg- og riggområde må omarbeidast. I plankartet er det sett av midlertidig anlegg- og riggområde langs heile hovudvegen, så teksten her samsvarar ikkje med plankartet.	<i>Er retta opp.</i>
Pkt. 8.7. Her står det at det er ca 1880 BRA forretning i planen. Dette er ikkje i samsvar med reguleringsføresegnene som set krav til maksimum 1500 m2 BRA for forretning. Det må også omtalast parkering for delen av bygget som ikkje er	<i>Då føresegnene opphavleg vart formulert tok vi utgangspunkt i høyringsframlegget til Regional plan for attraktive senter i Hordaland. I høyringsutgåva var maksimal</i>

<p>forretning.</p>	<p><i>storleik på detaljhandel som kunne reknast som eit unntak frå krava til handeletablering 1500 m². Dette vart auka til 3000 m² i vedteken plan. Det vil ikkje vera mogleg å etablere detaljhandel på meir enn 3000 m² innafor rammene i reguleringsplanen. Det er difor ikkje lenger trong for setje krav til maksimal areal for forretning. Siste setning i pkt 5.1.1. er difor teken ut.</i></p> <p><i>Avsnittet om krav til parkeringsdekning er omformulert til å omtale dei tre ulike føremeåla.</i></p>
<p>Plankart:</p>	
<p>Det må sjekkast at alle linjesymbol har riktig tjukkelse. Linja som viser bygningar som skal inngå i planen skal til dømes vera tjukkare enn formålsgrensa.</p>	<p><i>Er kontrollert og retta opp.</i></p>
<p>Reguleringsføresegner:</p>	
<p>Pkt.2.2 og 2.3 kan endrast til å lyde (jf. Kommunens mal for reguleringsføresegner):</p> <p>2.2 Før byggeløyve kan gjevast skal det føreliggje underskriven utbyggingsavtale mellom Meland kommune og tiltakshavar.</p> <p>2.3 Utbyggingsavtalen skal o.a. innehalde rekkjefølgjekrava i § 3. Partane kan bli samde om at utbyggingsavtalen òg kan omhandla andre tilhøve.</p>	<p><i>Er endra i samsvar med kommunens forslag.</i></p>
<p>Pkt. 3 Rekkjefølgjekrav. Her er det behov for ei «oppdrydding». Vi føreslår at pkt.3 vert endra slik:</p> <p>3.1. Alle tiltak for offentlege vegar innanfor planområdet skal godkjennast av Statens vegvesen. Byggeplan for tiltak i tilknytning til fylkesvegen skal vera godkjent av Statens vegvesen før det kan gjevast igangsettingsløyve for slike tiltak.</p> <p>3.2 Følgjande tiltak tilknytt offentlege vegar skal vera ferdig opparbeidd før det kan gjevast mellombels bruksløyve for tiltak innafor BKB:</p> <p>3.2.1. o_KV1 (Fv 564) med tilhøyrande kollektivhaldeplassar og annan vegggrunn skal opprustast f.o.m. kryss o_SKV2 t.o.m. o_SKV3. Det skal vurderast etablering av fysiske stengsler for å hindre at mjuke trafikantar kryssar vegen.</p> <p>3.2.2. Gang – og sykkelveg o_SGS1, o_SGS2, o_SGS3 og o_SGS4 (undergang)</p> <p>3.2.3. Fortau o_SF1, o_SF2 og o_SF3</p> <p>3.3 Følgjande øvrige tiltak skal vera ferdig opparbeidd før det kan gjevast mellombels bruksløyve for tiltak innafor BKB:</p> <p>3.3.1. Fortau SF4, SF5, SF6 og SF7, samt opphøga gangfelt</p> <p>3.3.2. Parkeringsplassar, SPA1, SPA2 og SPA3</p> <p>3.4. Det vert ikkje gjeve løyve til tiltak før det ligg føre godkjent plan for vassforsynings-/ overvatn- og spillvasssystem, samt uttak for brannsløkking.</p> <p>3.5. Før det vert gjeve igangsettingsløyve for nye tiltak innanfor planområdet må det sendast inn dokumentasjon på kva tiltak som vert sett i verk for å hindre spreining av finare sediment til nærliggande vassdrag.</p>	<p><i>Er endra i samsvar med kommunens forslag. I pkt 3.2.3 er det o_SF8 som er rett, o_SF3 er ikkje omfatta av rekkjefølgjekravet.</i></p>

Punktet vedr. heis må takast ut då ev. krav om heis vil framgå av TEK og må vurderast ved innsending av byggesak	<i>Punktet er tatt ut.</i>
Pkt.4.2.1: Her må det gå fram kva for eigedommar denne vegen er felles for.	<i>Føresegna er supplert med ei formulering om dette.</i>
Pkt. 6.3 Skal det kunne plasserast leskur innafor annan veggrunn? Ser ut til at det er vist på plankartet.	<i>Leskur er teke med i oppramsinga</i>
Pkt. 8: Her er vist til #1. På plankartet er det ikkje påført nr. Plankart og føresegner må samsvare.	<i>Talet 1 er fjerna frå føresegnene.</i>
Vi har ikkje mottatt vegteikningar. Vi føreset at planforslaget slik det no føreligg er i tråd med krav frå Statens vegvesen.	<i>Vegteikningar ligg no vedlagt revidert plan.</i>
SOSI-kontroll	
Sosi-fila viser ikkje inndeling i parkeringsplassar slik det er vist på pdf-kartet som illustrasjon. Vi ber om at dei illustrerande linjene blir levert på eit anna digitalt format slik at vi har mulighet for å reproducere planen seinare.	<i>Innsending av revidert plan omfattar no ei DWG-fil av planen der desse linjene kan hentast ut.</i>
Ein boge må gjerast om til rett linje, sjå utsnitt:	<i>Er retta opp.</i>
Linjer som støttemur og sikringsgjerde manglar i pdf-kart.	<i>Statens vegvesen har i brev datert 05.02.2015 bedt om at murar og sikringsgjerde ikkje vert gjort juridisk bindande i plankartet, men berre visast i vegteikningane.</i>
Der senterlinje vei kjem inn frå sideveier så bommar desse i kryssingane mot senterlinje veg i hovudvegen	<i>Litt uklart kva som er problemet her. Er forsøkt retta opp.</i>