



ABO PLAN OG ARKITEKTUR

Hamnevegen 53

5203 OS

Referanser:

Dykkar: Åshild Blomdal

Vår: 14/599 - 14/18261

Saksbehandlar:

Anne-Lise Næs Olsen

anne.lise.olsen@meland.kommune.no

Dato:

02.12.2014

Møtereferat - uformell gjennomgang av utkast til reguleringsendring for Holme forretningsområde

Det vart 19.11.2014 halde møte på vårt kontor for å ha ein uformell gjennomgang av utkast til reguleringsendring for Holme forretningsområde.

Desse møtte:

Frå kommunen:

Marius F. Knudsen, Eirik B. Utne, Harry Finseth, Anny Bastesen og Anne-Lise Olsen

Frå ABO PLAN OG ARKITEKTUR:

Åshild Blomdal og Bjørn Atle Drange

Frå Markhus Bygg:

Bjørn Rune Markhus

Frå Statens vegvesen:

Unn Jenny Utne Kvam og Odd Høydalsvik

Sakshandsamar orienterte om utfordringar som kommunen finn for planområdet. Desse var:

- Å innfri krava til statens vegvesen
- Ivaretaking av overvatn
- Ivaretaking av kommunen sine behov når det gjeld VA-anlegg

Eigar orienterte om ønska reguleringsendring:

Eigar har nyleg kjøpt eigedommane som i dag er regulert til Bustad/forretning med tilhøyrande parkering og med veganlegg kring. Når han no ynskjer å omregulere til forretning så møter han på mange problem. Kravet til Universell utforming som ligg inne i gjeldane plan, viser seg og vere svært vanskeleg å stette. Dei har vurdert å flytte planlagt undergang lenger vest i planområdet, men pga. høgdeskilnad så er det ikkje mulig å få til pga. krav til stigning. Her er også eit problem med overvatn i området, og vatnet renn stundom langt over terrenget på eigdommen. Eigar understrekar likevel at vatnet til no ikkje har kome inn i bygget.

Kravet til sykkelveg er ei stor utfordring å løyse, med dårleg sikt og kryssande gangveg. Planlagt brurekkverk ligg også i førebels planmaterieell i siktssone lans veg.

Forslagsstillar har allereie prøvd å gjere forbetringar på planutkastet, men dei står no fast i planlegginga på mange områder. Eigar finn det urimeleg at dei må ivareta problem som dukkar opp no, fordi ein ikkje har gjort godt nok grunnlagsarbeid då gjeldande plan vart godkjent for eit par år sidan.

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Drøfting av krav frå vegvesenet:

Me drøfta problematikken kring krava frå vegvesenet.

Vegvesenet meiner at Veglova gjeld med forskriftssatus, og hevdar at vedteken plan difor ikkje er gjennomførbar slik den er godkjent. Dei meiner difor at utbyggjar må omregulere for å kunne byggje. Vegvesenet ynskjer at utbyggjar strekkjer seg langt for å innfri krava, og foreslår å flytte heile krysset lenger aust no. Dei meiner at dette uansett lyt gjerast på eit seinare tidspunkt, og at planlegging av VA-anlegg også lyt ta omsyn til dette. Dette m.a. fordi her er føreslege meir utbygging i området, som vil føre til auka aktivitet ,og igjen gje meir behov for sykkelveg mm. Dei meiner også at planlagt forretning i seg sjølv vil generere meir trafikk.

Vegvesenet meiner dessutan at området er for trangt kring busslommene, og ynskjer at planområdet difor vert trekt lenger ut på begge sider av fylkesvegen.

Administrasjonen meiner at gjeldande reguleringsplan er eit vedteke og juridisk bindane dokument, men at det er uheldig dersom spørsmåla kring veg, fortau og gang- og sykkelveg ikkje vart godt nok utgreidd i fyrste omgang. Administrasjonen meiner det er urimeleg at utbyggjar skal verte pålagt ei slik stor endring når det ligg føre ein nyleg godkjent reguleringsplan for området, og som ikkje krev slik endring. Administrasjonen meiner at omlegging av krysset for å stette vegvesenet sine krav, lyt vurderast i ein annan og seinare prosess.

Administrasjonen meiner det er viktig at krysset med fortau, gang- og sykkelveg vert godt nok, men at krava som vi set til utbyggjar og forslagsstillar no, lyt vere rimelege. Administrasjonen og vegvesenet lyt, etter administrasjonen sitt syn, ta til etterretning at gjeldande plan kanskje ikkje er god nok. Forslagsstillar lyt på si side, strekkje seg langt for å få ei så god løysing som ein kan no, og ut frå dei gjeldande reguleringsstilhøva, men administrasjonen vil ikkje påleggje forslagsstillar å flytte krysset i denne omgang.

Når det gjeld VA-leidningar og overvatn, så vil administrasjonene leggje desse så langt bort frå av vegområdet som mogeleg for å unngå konflikt med andre tiltak.

Forslagsstillar ynskjer å sjå om ein kan trekkje gangvegen litt lenger inn på forretningsarealet for å få betre plass mot nord, men meiner det kan by på problemer i sør pga. mogeleg konflikt med VA-leidningar. Rekkverket meiner forslagsstillar skal vere mogeleg å få ut av siktsona.

Me drøfta eit forslag om å regulere eit nytt kryss no, for så å styre gjennom rekkjefølgjekrav når krysset skal flyttast. Me fann at dette ville generere ei langt større endring enn det som forslagsstilar her søkjer om, og vil medføre ei langt meir omfattanda reguleringsendring.

Me vart etter ein del rundar, samde om at forslagsstillar lagar eit forbetra forslag, og at vegvesenet ser på dette ein gang til, då i lys av at gjeldande plan nyleg er godkjent utan at ein har ivareteke nødvendige krav gjennom den prosessen som då var.

Me reknar då med å kome til ei minneleg løysing.

VA-anlegg med overvatn:

Administrasjonen orienterte meir om planane som kommunen har, og minna om at regueringsendringa lyt koordinerast med kommunen si VA-utbygging.

Det skal førast overvatn mot Holmeknappen, og overvatnet med den problematikken som er på staden, lyt takast i vare.

Overvatn skal førast under busslomme, over veggen, gjerne langs undergangen, og nordover aust for veggen. Då det jevnleg ei oppstuving av vatn under veggen i området, så medfører det at vatnet renn over veggen og inn på forretningsområdet. Administrasjonen meiner det kan vere ein fordel å leggje ny overvassleidning nord for veggen først, at det er viktig at her er nok dybde, og at ein får til fall på spillvassleidningen. Administrasjonen

ynskjer å vere med på denne delen av prosjekteringa. Dette anlegget er eit av dei prioriterte anlegga i tiltaksplanen til kommunen, og ein utbyggingsavtale lyt avklare den økonomiske fordelinga her.

Me drøfta temaet og var eininge i at det er ei utfordring å klare å ta hand om overvatnet på staden, og dette lyt avklarast gjennom rosanalyse for m.a. overvatn. Det vart stilt spørsmål til om vegvesenet kunne gå inn med midlar i denne saka, sidan det truleg er under vegvesenet sin veg at deler av oppstuvinga skjer.

Vegvesenet orienterte om at planlagt undergang er prioritert som nr. 9 i kommunen sin trafikksikringsplan 2012-2016. Strekninga/området er ikkje prioritert i fylkeskommunen sitt handlingsprogram for 2013-2017 (knytt til regional transportplan), og denne typen tiltak er ikkje spesifisert i handlingsplanen for trafikksikring 2014-2017. Per i dag er såleis undergangen ikkje eit prioritert trafikksikringsprosjekt frå fylkeskommunen si side.

Når det gjeld handtering av overvatn, så treng vegvesenet litt meir tid før dei får avklara dette spørsmålet.

Spørsmål kring moms vart stilt og administrasjonen orienterte om dette. Ved fleire spørsmål kring tema, vil administrasjonen kome med ei nærare avklaring.

Detaljar innafor reguleringsplanen:

Me drøfta korleis ein skulle ivareta detaljar innafor planområdet. Forslagsstillar ynskjer å lage ein detaljert utomhusplan før rammeløyve vert gjeve.

Administrasjonen meinte at det var viktig å få på plass detaljar kring tilkomst og parkering allereie no i planprosesse, slik at ein ikkje får fleire overraskingar når planen skal setjast ut i livet. Administrasjonen meinte også at grøntareal og korleis dette skal beplantast, lyt framgå av reguleringsplanen med føresegner.

Forslagsstillar ville ta desse detaljane inn i reguleringsplanen.

Det vart stilt spørsmål til plassering av byggjegrænse langs veg, sør i forretningsområdet. Me fann at denne grænse ikkje er endra i høve til ny formålsgrense, og at dette lyt gjerast.

Statens vegvesen si haldning til byggjegrænse er at den ikkje kan regulerast nærare vegen/krysset enn det som er vist i vedteken plan for området.

Me drøfta tema kring hovudombygging av forretningsbygget:

Forslagsstillar orienterte om at ein ikkje skal gjere endringar i 2. høgda og at byggetiltaket ikkje vil generere ei hovudombygging. Administrasjonen viste til referat frå oppstartsmøte og ynskjer at det vert gjort ei grundig utgreiing ang. dette, særleg m.o.t. krav i TEK10 som går på bygningsfysikk og universell utforming. Spørsmål kring installering av heis og ventilastjon lyt drøftast. Administrasjonen orineterte om at ein nok ikkje slepp unna kravet til universell utforming når bygget både er eit arbeidsbygg, samt skal kunne nyttast av ålmenta. Godkjenning frå arbeidstilsynet lyt elles på sikt dokumenterast.

Born og unge:

Adminisatrasjonen minna om kravet til å ivareta born og unge, og i dette tilfellet at ein får eit så godt tilbod som mogeleg når det gjeld fortau, gang- og sykkelvegar. Administrasjonen minna også om at gåande må skjermast så godt som mogeleg for køyrande inne på forretningsområdet.

Naturmangfald:

Administrasjonen orienterte om at bekken som går gjennom planområdet truleg er førande for sjøaure, og at heile myrområdet som ligg like vest for planlagt forretningsområde, er eit hekkeområde for Myrrikse. Forslagsstillar orienterte om at dette temaet vert ivareteke i planomtalen, og vert eit eige tema i Ros-analysen.

Eigar orienterte også om at her går ein mur langs myra i dag, og at det ikkje vil gjerast endringar her. Administrasjonen var oppteken av fokus påforureining, og det var også utbyggjar. Her er eit gjerde langs muren, og utbyggjar ynskjer å ruste dette opp og setje det i stand att.

Føresegner:

Me drøfta føresegnene som var føreslegne.

- Administrasjonen meiner at parkeringplassar skal takast med som eit eige formål, og % BYA lyt endrast i den grad det vert nødvendig.
- Administrasjonen meier at detaljar kring beplantning i grønnstruktur/vegetasjonsskjerm må detaljerast i føresegner.
- Administrasjonen minner om at uteareal for ålmenta, jf. TEK10, skal ha tilstrekkeleg tal parkeringsplassar for forflytningshemma, for rullestol, barnevogner mm., og at dette lyt takast med i reguleringsplanen med føresegner.
- Administrasjonen meiner at §§ 2.2 og 2.3 lyt endrast til:
- § 2.2: Det lyt lagast utbyggingsavtale mellom Meland kommune og tiltakshavar, jf. kommunestyrevedtak 53/06 av 13.09.06.
- §2.3.: Utbyggingsavtalen kan innehalde rekkjefølgjekrava i pkt 3, og partane kan bli samde om at utbyggingsavtalen også kan omhandel andre tilhøve.
- Administrasjonen meiner at punkt om universell utforming lyt drøftast i planomtale og takast med i føresegner.
- Tidlegare pkt. om kulturminne ynsker forslagsstillar å ta ut av føresegnene då dette er tema som er heimla i lovverket.
- Administrasjonen meiner ein må vuderer om % BYA skal endrast i § 5.1.2.
- Administrasjonen meiner at ein i § 5.4. lyt vere meir konkrete ang. kva som skal tillatast mellom byggjegrænse og formålsgrense, storleik, høgde, avstand etc.

Med helsing

Anne-Lise Næs Olsen
plankonsulent

Kopi til:

Bjørn Rune Markhus
Statens Vegvesen, Region Vest
Abo Plan og Arkitektur
Statens vegvesen, Region Vest
Harry Finseth
Eirik Bouwer Utne
Anny Bastesen
Marius Flemmen Knudsen