

Meland kommune
 Att. Anne-Lise Næs Olsen

Sendt til: postmottak@meland.kommune.no

01.06.2016

Telefon
 +47 56 57 00 70
Fax
 +47 56 57 00 71
E-postadresse
 post@abo-ark.no
Webadresse
 www.abo-ark.no
Postadresse
 Postboks 291, 5203 Os
Besøksadresse
 Hamnevegen 53, 5200 Os

HOLME FORRETNINGSOMRÅDE – REGULERIGSENDING GNR. 10 BNR. 85 MFL. MELAND KOMMUNE

NY INNSENDING FOR 1. GONGS HANDSAMING

ABO Plan & Arkitektur sendte 18.03.2015 inn reguleringsplan for Holme forretningsområde, plan id 20110004 til 1. gongs handsaming. I tida etter innsending stilte Statens vegvesen krav om at det måtte gjennomførast ei risikovurdering av fråvika til regulert undergang. Denne risikovurderinga er no gjennomført og godkjent av Statens vegvesen. Som følgje av den lengre dialogen vi har hatt med Statens vegvesen er det gjort fleire mindre justeringar i plankartet knytt til veganlegget i etterkant av innsending 18.03.2015.

I påvente av gjennomføring og godkjenning av risikovurderinga gav Meland kommune ei førebels tilbakemeldinga på innsendt planframlegg. Merknadane frå kommunen er tatt inn i tabellen under med våre kommentarar i kollona til høgre:

<i>Merknader til plankartet:</i>	<i>Våre kommentarer:</i>
Sjekke at teiknforklaringane er rette – td. forretning/tenesteyting .	<i>Forretning/tenesteyting er riktig oppgitt. Resten er gjennomgått. Småfeil er retta opp.</i>
Høgdedata på veg manglar i sosi.	<i>Høgdedata på veg i sosi er utelatt med vilje. Dette fordi høgdene er satt som illustrasjon og ikkje juridisk bindande. Dette er gjort for å sleppe dispensasjon ved evt. endringar som kan dukke opp i prosjekteringsfasen.</i>
Planforslaget lyt syne stad for avhenting av avfall i plankartet.	<i>Avfall vert tatt hand om i nærleiken av varemottaket innanfor bygget sine veggar etter dei retningslinjer som gjeld for matvarehandel og anna næringsdrift. Det er difor ikkje sett av eige areal for henting av avfall.</i>
Avgrensing planomriss. Små justeringar jf. GIS-konsulenten vår. Planomrisset bør utvidast mot sør for å passe inn i vår planbase, sjå SOSI-fil med retta planomriss. Sjå også vedlegg, utsnitt av planbasen med planar som grensar til tidl. godkjent plan for forretningsområdet.	<i>Plangrensa skal no vere godt tilpassa planbasen.</i>
<i>Planomtale:</i>	
Planomtale og føresegner må samsvare. Sjekke at teiknforklaringane i kart samsvarar, td. forretning/tenesteyting.	<i>Utført.</i>
Oppdatere henvisning til retningslinjer mm. der desse er endra, pkt. 5.5.	<i>Planomtalen er oppdatert og supplert på dette punktet.</i>

<p>Pkt. 8.5 Administrasjonen meiner det skal installerast heis i bygget. Me er einige i at det ikkje skal setjast krav til universell utforming for 2. høgda, men heis er eit minimum dersom bygget skal kunne nyttast som arbeidsbygg/forretningsbygg.</p>	<p><i>Som vi har peika på i planomtalen så er tiltaket etter vår vurdering ikkje å rekne for ei hovudombygging. Dei endringane som er naudsynt for å ta bygget i bruk til daglegvarehandel er ikkje av eit omfang som inneber at heile bygget i det vesentlige vert fornya. Bygget er i god teknisk stand. Det er difor heller ikkje naudsynt å krevje oppgradering av heile bygget ut frå omsyn til helse, miljø og sikkerheit, jf § 31-2 2. ledd. Det er etter dette tilstrekkeleg å oppfylle krava i TEK 10 for daglegvarebutikken i 1. etasje, utan å oppgradere bygget elles.</i></p> <p><i>Vi foreslår å legge inn eit krav i føresegene om at det ved ei eventuell framtidig utviding og/eller endra bruk av areala i dei to fløyane må det installerast heis for å gje tilkomst til 2. etasje. Sjå pkt 3.8 i føresegnene.</i></p>
<p>Rette pkt. 5.6 – Regional plan for attraktive senter i Hordaland...2015-2026. Her er endringar.</p>	<p><i>Endring utført.</i></p>
<p>Rette pkt. 5.2 ang. kommuneplan. Her er ny kommuneplan.</p>	<p><i>Utdrag av ny plan er lagt inn.</i></p>
<p>Nytt næringsareal - 300 m2 BRA pkt. 2, er dette rett?</p>	<p><i>Det er 300 m2 nytt næringsareal, mens det er 1500 m2 næringsareal til saman. Vi har lagt inn «(totalt 1500 m²)» etter 300 m2 i planbeskrivelsen.</i></p>
<p>Pkt. 6.3 – omtale nytt bustadformål i aust? (Kommuneplanen)</p>	<p><i>Nye areal lagt inn i ny kommuneplan er nemnt i planomtalen. Då det ikkje står noko spesifikt om dei forskjellige areala i føresegnene, er dei berre lista opp.</i></p>
<p>Pkt.6.10 – opplysningar om registrerte ulukker?</p>	<p><i>Lagt inn i pkt 6.10.</i></p>
<p>Planskildringa lyt seie litt om tilhøve til energikrav.</p>	<p><i>Er omtalt i pkt 6.14.</i></p>
<p>Fortau og merka gangfelt omtalast under pkt. 8</p>	<p><i>Omtalt i pkt. 8.</i></p>
<p>Oppdatere pkt. 9. 1500 m2 BRA er auka til 3000 m2 i plan for attraktive senter.</p>	<p><i>Endring utført.</i></p>
<p>Føresegner og behov for tilarbeiding, følgjande punkt lyt vurderast:</p>	
<p>Pkt. 2. Kva dokumentasjonskrav gjeld for søknad om teknisk infrastruktur?</p>	<p><i>Det er lagt inn krav om VA-rammeplan i pkt. 2.1 i føresegnene. Sjå og pkt. 3.2.</i></p>
<p>Omformulere punkta ang. utbyggingsavtale</p>	<p><i>Desse er endra i samsvar med ordlyd i referat datert 02.12.2014.</i></p>
<p>Rekkjefølgjekrav 3.5 lyt gjelde fortau o_SF1 til o_SF6 samt opphøga gangfelt.</p>	<p><i>Område vist som FS6 i plankart datert 17.03.2015 er utvida slik at fortauet strekkjer seg forbi utkøringa frå forretningsområde og rekkjefølgjekravet er endra til å omfatte alle fortau unntatt o_SF3. Tiltakshavar finn det ikkje rimeleg at det skal knytast rekkjefølgjekrav til fortauet som strekkjer seg vidare nordover etter avkøringa. Det er ikkje etablert eller</i></p>

	<i>regulert fortau vidare nordover. Vi meiner det må vere tilstrekkeleg at arealet vert sikra til føremålet fortau for denne strekninga.</i>
Eventuell beplantning av anna veggrunn mellom fortau og SKV5 og SPA1?	<i>Krav om tilsåing eller beplantning av grøntareala er omtalt i pkt. 6.3.2 i føresegnene.</i>
SF4- SF6 kan ikkje vere offentlege.	<i>Er endra.</i>
Kvar er o_SGS1? Skal nummereringa rettast? NB! Må samsvare i plankart, føresegner og omtale.	<i>o_SGS1 er gangvegen heilt søraust i planområdet. Den går over i o_SF1 ved busstoppet. Det er samsvar så vidt vi kan sjå.</i>
Pkt. 5.1.3 seier at maksimal mønehøgde skal vere kote + 41 meter. Planomtale seier at det eksisterande næringsbygget vert ståande som i dag, med byggtkniske endringar innvendig i den delen av bygget som har vore nytta til trevarehandel. Det lyt gå fram av plandokumenta at det er samsvar mellom desse forutsetningane.	<i>Etter det vi kan sjå er det samsvar mellom plankart, føresegner og planomtale.</i>
Pkt. 6. Generelt om Gang- /sykkelvegar, generelt om fortau, om SKV5 – her skal det m.a. opparbeidast overgangsfelt.	<i>Ser ikkje at det er trong for å utdjupe meir om desse føremåla i føresegnene. Plassering og utforming av overgangsfelt kan ikkje sikrast i reguleringsplanen. Dette ligg utanfor plan- og bygningslova sitt verkeområde.</i>
Pkt. 6.3 - Takast omsyn til registrert raudlisteartar og potensielt fiskeførande vassdrag. Det må sikrast at anleggsarbeid og verksemdar i planområdet ikkje medfører forureining eller tilfører bekkar/elver fine sediment som medfører endra livsvilkår for registrerte artar. Korleis ivaretek me dette i føresegnene?	<i>Det er tatt inn eit rekkjefølgje krav om at det må sendast inn dokumentasjon på kva tiltak som vert sett i verk for å hindre spreiding av finare massar til nærliggande vassdrag – sjå pkt 3.9.</i>

Arealet sett av til BKB er redusert frå 1,610 daa i plankartet som vart sendt inn 18.03.2015 til 1,499 daa no. Årsaka til dette er at det i plankart datert 17.03.2015 var tatt utgangspunkt i takkant på bygget. Formålet er no snevra inn til å gjelde areal tilsvarande fotavtrykket til bygget. Dette er gjort for å vise faktisk bredde på fortauet rundt bygget, jf kommentar frå Statens vegvesen i brev datert 27.08.2015 der dei ber om at det vert sett krav til breidda på fortau i føresegnene. Vi har i staden valt å endre plankartet. Breidda på fortauet er på det smalaste 2 meter.

Vi vonar revidert plan no er tilfredstillande og kan leggest ut til offentleg ettersyn. Sender vedlagt alle brev vi har motteke frå Statens vegvesen i prosessen.

Med venleg helsing
ABO Plan & Arkitektur AS

Åshild Blomdal
Arealplanleggar