



ADU Ingeniør Atle D.Utkilen
Postboks 75
5953 FONNES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/5297 - 16/8029

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

Dato:
18.03.2016

Mottakskontroll for reguleringsplan Bergås bustadfelt

Vi viser til dykkar planforslag som vart sendt til oss 08.01.2016. 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 diskuteras. 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	Vi ber dykk utforme ROS-analysen i samsvar med risikomatriser og akseptkriteria til Lindås kommune. Sjå vedlagt oversikt over dette i referat frå	



	oppstartsmøtet. Vi viser også til uttale datert 18.03.2016 frå Fylkesmannen om reguleringsplanen for Bjørnestø. Krava frå Fylkesmannen i denne uttalen vil også vere gjeldande for reguleringsplanen for Bergås bustadfelt.	
2	<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 leggest 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 pluss MUA krav for evt. utleigedel, garasje/-ar, frisiktsoner, at bilar kan snu på eigen grunn, og at krav til leikeareal innafør planområdet er oppfylt etter at det eventuelt er lagt inn utleigeeiningar.</p>	
3	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.	
4	Det må sendast inn terrengsnitt av planområdet som viser mogleg byggutforming som følgjer planen. (Det må markerast i illustrasjonsplan kvar snitta er tatt.)	
PLANSKILDRING		KOMMENTAR
5	<p>Punkt 4.6:</p> <p>Vi ber om at de legg inn at minimum 50% av bueingane innanfor planområdet skal ha universell utforming, jf. Samfunnsdelen til kommuneplanen, kapittel 5, «Universell uforming».</p>	
6	<p>Punkt 6.2:</p> <p>Vi ber om at de legg inn informasjon om samla maksimalt tal på bueingar, inkludert eventuelle utleigeeiningar. Det må også inkluderast eventuelle utleigeeiningar som allereie eksisterer innanfor planområdet.</p>	
FØRESEGNER/PLANKART		KOMMENTAR

7	Vi ber dykk legge inn i teiknforklaringa kva elementet markert med svart, tykk line mellom f_L2 og f_V4 er.	
8	Vegbredder må gå fram av anten kart eller føresegner.	
9	Det må leggest inn at vegar og fortau skal opparbeidast med fast dekke.	
10	Føresegner: 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 utforming».	
11	Det må leggest inn kor mange bueiningar det totalt sett kan vere innanfor planområdet/dei ulike delområda – delt opp etter dykkar vurdering. (Sjå også punkt 6.)	
12	Det må leggest inn maks byggehøgde eller tilsvarande med eintydig benemning og med kote. Dette gjeld for alle tomter/delområde. Maks møne- og gesimshøgde bør også fastsettast, samt at «høgdene målast frå det lågaste terrengpunktet på bygningen» eller tilsvarande. (Vi tilrår at de ikkje nyttar «målast frå gjennomsnittleg terreng».)	
13	Tillegg føresegn § 0.2: Ingen einebustadtomter skal vere mindre enn 650 m ² , ingen tomter for tomannsbustader skal vere mindre enn 1 000 m ² (jf. kommuneplanen § 2.4).	

VÅRE TILRÅDINGAR

GENERELT		KOMMENTAR
14	Vi tilrår at det vert lagt inn fortau i planområdet. Dette gjeld minimum langs f_V1, f_V5 og f_V3.	
15	Vi ber dykk vurdere om plangrensa mot nordvest kan trekkast sørover mot f_V4. Slik vil ein ta mindre	

	av areal som er i strid med kommuneplanen og avsett til LNF.	
16	Vi ber dykk vurdere på ny kva takform (evt. – formar), materiale, fargar og liknande ein kan nytte i området. Dei eksisterande bygga innanfor planområdet og i området elles, med unntak av ein eigedom, har saltak.	
PLANKART/FØRESEGNER		KOMMENTAR
17	Føresegn: «Område f_PR skal opparbeidast med planert og fast dekke.»	
18	Vi ber dykk vurdere om det er riktig å kalle område for renovasjon og post, f_PR, for «Øvrige kommunaltekniske anlegg», eller om dette bør ha ei anna namngjeving?	
19	Vi tilrår at %BYA også vert lagt inn i plankartet, for kvart delområde.	
20	Tilråding føresegn knytt til avkøyrsløse: «Det kan etablerast maksimalt 1 avkøyrsløse pr. tomt med breidde på inntil 5,0 meter. Det skal vere ei siktsone mellom veg og avkøyrsløse på 3 x 20 meter målt til regulert veikant, samt svingradius på minimum 3,0 meter. Siktsone skal ikkje nyttast til parkering eller sikthindringar høgare enn 0,5 meter over vegplanet på tilstøytande veg. Plassering av avkøyrsløse, siktliner og svingradius skal visast på situasjonskart ved søknad om byggeløyve. Det skal leggjast dreneringsrør under kvar avkøyrsløse.»	
21	Forslag til tekst i føresegnene: «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. For alle byggegrenser som ikkje ligg parallelt med veg f_SVG1, kan tiltak som nemnt over plasserast inntil 1,0 meter frå tomtegrense. I siktsone skal det ikkje vere parkering eller	

	sikthindringar høgare enn 0,5 meter over vegplanet på tilstøytande veg.»	
22	Endring § 0.3.1 og 0.3.2 i føresegnene: Vi ber om at ordet «ferdigattest» byttast ut med «bruksløyve». Slik unngår ein at bygga kan takast i bruk lovleg før leikeareal er ferdigstilt. (Mellombels bruksløyve kan gjelde for inntil 2 år.)	
23	Tillegg under § 0.4 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.»	
24	Plankart: Regulert snuhammar ved BK1: 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.	
25	Forslag til tekst som skal inn i føresegn om parkeringsplassar og garasjer/carporter: «Det kan førast opp maksimalt 1 garasje med BRA inntil 50 m ² eller 1 carport pr. bueining. Garasjer/carporter skal tilpassast bustadhusa i form, materialvalg og fargebruk.»	
26	Plankart: Vi ber dykk vudere om regulert avkøyrsløse til gbnr 63/29 skal vere regulert når den samstundes er vist i plankartet at den skal stengast. Slik plankartet er no, vil ein måtte søkje om dispensasjon for å kunne bygge på vegarealet på den nordaustliggande tomta som vegen går over.	
27	Plankart: Vi ber dykk ta bort den nordlegastliggande snuhammaren/avkøyrsla ved f_V4. Vi ber dykk vurdere ei anna plassering av snuhammar då den viste plasseringa kan tolkast som avkøyrsløse til ei eventuell utviding av bustadområdet. Vi ber dykk samstundes om å stoppe veg f_V6 tidlegare i den	

	nordlegaste enden.	
28	Plankart: Vi ber dykk vurdere å samle avkøyrslene til fleire av tomtane, for å få mest mogleg oversiktlege tilhøve når det kjem til trafikktryggleik innanfor området. Vi ber dykk samstundes å vurdere å vise illustrerande avkøyrslar i plankartet.	
29	Vi ber om at det blir lagt inn krav om underetasje for bustadbygga på dei brattaste tomtane for å gi best mogleg tilpassing til terrenget.	
30	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:

ADU Ingeniør Atle D Utkilen Postboks 75 5953 FONNES
Christian H. Reinshol

Mottakarar:

ADU Ingeniør Atle D.Utkilen Postboks 75 5953 FONNES