

Lindås kommune
v/Christian Reinshol
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Deres ref.:

Vår ref.: p10045

Dato: 30.04.14

Planforslag for Fløsvika

Vedlagt finner dykk revidert planforslag for Fløsvika til 1. gongs handsaming i kommunen. Planforslaget er revidert etter mottakskontroll datert 26.03.14. Under er dei nummererte tilbakemeldingane kommentert.

Planskildring	
1	Tatt til fylgje
2	Heile f_Lek1 er ikkje satt av til ballspel, sjå illustrasjonsplan for forslag til plassering av ballspel innanfor f_Lek1. Jf. § 2.12 skal MUA skal ha kvalitetar i tråd med kommuneplanens arealdel 2011-2023. Dei delar av MUA som er brattare enn 1:3 skal planerast. Vedlagt innleveringen ligger ein figur som visar område innanfor f_Lek1 som er brattare enn 1:3.
3	Planskildring innehelder nå ei skildring av vegar innanfor planområdet, sjå kap. 8.6. Det er også utarbeidet lengde- og tverrprofiler for o_V1.
4	Stigningsforhold for o_FTA vises i lengdeprofil for o_V1. Planområdets utforming i forhold til universell utforming er inkorporert i planskildring kap. 8.9.
5	REA2 er dimensjonert for lastebil. REA2 er utvida etter førre levering. Sjø kap. 8.6 for skildring av snumogligheit for bossbil.
Føresegner	
6	Føresegn om lekareal er inkorporert. Jf. § 1.3.2 -skal f_Lek1 og f_Lek2 vere ferdig opparbeidd i tråd med godkjent utomhusplan.
7	<p>Garasje ligg nå innanfor byggegrensa, og føresegn om at garasje ikkje inngår i utnyttingsgraden til BK5 er fjerna. § 2.2 (1. ledd) lydar nå: Grad av utnytting i kvart delfelt er vist på plankart. Parkering under terreng inngår ikkje i utnyttingsgraden til BK5.</p> <p>Føresegn om garasje (§7.1.1) gjeld fortsatt, men er endra til: Det er tillate å etablere garasje under bakken med tilhøyrande innkøyring frå aust innanfor føresegnområde #1. Maksimum storleik for garasjen er 70 m² og maksimum byggjehøgde er 5 m. Garasjen skal plasserast minimum 1,0 m ifrå næraste bygg. Berre fasade mot aust skal være synleg.</p> <p>Byggjegrensa for BK5 er utvida til å også gjelde for #1.</p>
8	§ 1.5 er nå endra med tanke på antal parkeringsplassar og universell utforming.
9	Føresegn § 2.7 er endra: Etablert bruk av naust i felt UN1-UN4 vert oppretthalde. I felt UN1-4 skal det ikkje oppførast nye naust.

	Eksisterande naust kan fornyast eller utvidast, evt. gjenoppbyggjast. Maksimum BRA kan ikkje vere større en eksisterande naust.
10	§ 1.8 manglar nå ikkje føremål i oversikta. Kartet blir uleseleg om alle eigarformar skal påførast små areal. Fiskebruk er lagt inn som offentlig.
11	Teknisk anlegg er lagt inn i § 3.3
12	§ 4.4 Turveg (TV) o_TV1, o_TV2 og o_TV3 skal fungera som snarvegar gjennom planområdet.
Plankart	
13	Tas ikke til følge. Å påføre feltnavn for annen veigrunn vil medføre at plankartet blir uleselig. Feltnavn og eierform fremgår av SOSI-fil.
14	Tas til følge. Alle aktuelle formål er påført utnyttelsesgrad. %-BYA for naust og småbåtanlegg og %-BRA for renovasjonsanlegg.
15	Tas til følge. Formål fikebruk (FB1 og FB2) er nå offentlig.
16	Tas til følge. Sikringsgrense som definerer frisiktsoner er lagt inn i tegnforklaring.
17	Tas til følge. Tegnforklaring er oppdatert til å samsvare med SOSI versjon 4.5. Påskrifter for feltnavn er i plankart ikke endret til SOSI 4.5.
18	Tas til følge. Logo er lagt inn i tegnforklaring.
19	Tas til følge. Plannavn er endret til: Fløsvika.bom
20	Tas til følge. Alle bygg innenfor plangrensen som i går i planen er påført linje (1204). Se tegnforklaring.
21	Tas til følge. Vegnavn, stedsnavn og andre referansepunkt er påført.
22	Tas til følge. Snuhammer er justert til å samsvare med Håndbok 017. o_V1 og f_V4 er justert, Byggjegrense er endra i felt BK5 og det er lagt inn eit føresegningsområde som tillater snøopplag ved vintervedlikehold jf. § 8.1.
23	Tas delvis til følge. Gangveien er utvidet til en bredde på 3,0 m. radius ved innkjøringen til o_GV1 er justert, samt at snuhammer for f_V4 er utvidet. o_GV1 er gjort om til o_TV3. o_GV2 er nå o_GV1. Det er ynskelig frå forslagsstillars side å legge til rette for bom mellom f_V4 og o_GV1 for å hindre gjennomkøyring på gangvegen. Dette er ønskelig å gjere gjennom ein utbyggingsavtale i byggesak.
Tilrådingar generelt	
25	Illustrasjonsplanen er ikkje bindande og planforslaget er fleksibelt med tanke på endelig plassering av bygg. Ein kan difor oppnå betre soltilhøve enn vist i sol/skygge diagram. Det er uansett tilfredsstillande soltilhøve på tak.
26	Kotehøgde for bakre rekke i BK1 vurderast økt for å betre utsiktstilhøve for dei bakre bygga.
27	Strandsona innanfor planområdet er ikkje i funksjonell strandsona jf. temakart kommuneplanens arealdel 2011-2023. Strandsona er i dag lite tilgjengeleg og ikkje brukt til friluftslivaktivitetar som til dømes fiske. Badevika sør i planområdet ivaretakast og regulerast som offentlig. Det planleggast uansett ingen nye tiltak utanfor byggegrensa langs sjø. Med tanke på utviding av o_FR1 slik at det også omfattar strandsona innanfor BF4, vil forslagsstillar med omsyn til grunneier (196/118) bevare bustadformålet ned til sjø. I tillegg er det bratt terreng i det aktuelle området, og utilgjengelig med tanke på friluftslivbruk. I dette bratte terrenget er det difor heller ikkje ønskeleg å leggja opp til ein turveg som går ned til sjø. Strandsona innanfor planområde er ikkje ein del av den funksjonelle strandsona.

	Ved UN 3 er kaiområdet ved naust regulert som naust, det er altså regulert inn eit areal til kai (1-2 meter ut mot sjø) innanfor naust UN3.
28	Badevika er tiltenkt brukt av bebuarar i gangavstand frå badevika. Det er lagt opp til god tilgjengelegheit for besøker som kommer til fots eller på sykkel.
Tilrådingar plankart	
29	Tatt til fylgje
30	Føresegn om parkering § 2.13: I delfelt BK2, BK3 og BK4 kan det etablerast parkeringsgarasje i kjellar eller i underetasje.
31	Bygg som skal rivast er merka med kryss.
32	Det er ønskelig å legge til rette for bom mellom f_V4 og o_GV2 for å hindre gjennomkøyring på gangvegen. Dette er ønskelig å gjere gjennom ein utbyggingsavtale i byggesak.
33	Tatt til fylgje.

Vennleg helsing



Marie Bjelland
Opus Bergen AS

