



ADU Ingeniør Atle D.Utkilen
5953 FONNES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/1695 - 14/4198

Saksbehandlar:
Christian H. Reinshol
Christian.Reinshol@lindas.kommune.no

Dato:
27.02.2014

Mottakskontroll for reguleringsplan for Keilen Vest, plan-ID 1263-201107

Me viser til framlegg til detaljreguleringsplan for Keilen Vest, motteken hjå oss 31.10.2013. Administrasjonen har i samråd med vår konsulent som bistår oss med mottakskontroll på reguleringsplansaker gjennomført mottakskontroll på det mottekne planmaterialet og må diverre melde tilbake at planen har fleire større og mindre manglar som må rettast opp før den kan takast opp til 1. gangs handsaming hjå oss. Planframlegget vert difor avvist, i medhald av plan- og bygningslova § 12-11.

I skjemaet nedanfor kjem manglane fram. «Tekniske feil og manglar» må rettast opp og er i hovudsak ikkje tema for diskusjon. «Våre tilrådingar» inneheld ikkje direkte feil, men er tema der vi meiner at noko er uklart og bør utgreiast nærare. I det opne feltet «kommentar» skal planleggar svare på merknaden, og forklare kva som er retta, og korleis dette er gjort.

Dersom de har spørsmål knytt til nokre av merknadene ber vi om at de tek kontakt med kommunen slik at vi kan kome til einigheit. Om det er behov for eit møte i samband med tilbakemeldinga ber me om ei tilbakemelding på det slik at me kan få sett ein møtedato så snart som råd. Om ynskjeleg kan me kalle inn konsulenten som har jobba med saka hjå oss.

Tekniske feil og manglar

GENERELT		KOMMENTAR
1	Delar av planen er ikkje i tråd med overordna kommunedelplan for Lindåsneset- Mongstad. Dette gjeld bustadane innanfor BF6 og BF7 samt småbåthamna og nautsområda N1 og N2. Dette vart ikkje tatt med i kommunedelplanen og bustadane vert liggande innanfor den funksjonelle strandsona (blå stipla strek i kommunedelplankartet). Planskildringa må skildre betre kva	

Post

postmotak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567
Org.nr. 935 084 733

DER DRAUMAR BLIR RØYNDOM



	vurderingar og historikk som ligg bak avgjerda om å fremje areal som ikkje vart teke med i kommunedelplanen og det bør koplant på eventuelle nye moment som har kome til sidan førre vurdering av området.	
2	Funksjonell strandsone: I kommunedelplanen er den funksjonelle strandsona definert. Planforslaget bryt med denne grensa utan at grensa er diskutert eller vurdert på nytt. Dersom ein skal leggje til rette for utbygging utanfor grensa må ein ny og meir nøyaktig grense teiknast opp og grunnleggjast.	
3	Føresegnene må gjennomgåast for å sjå til at dei ikkje famner breiare enn kva plan- og bygningslova tillet og at det ikkje er med punkt som ikkje kan gjerast juridisk bindande (jf. punkt om føresegn nedanfor). Reint privatrettslige tilhøve kan ikkje regulerast i føresegn til reguleringsplan.	
4	Det er vist til handbøker for veg i teksten, men ikkje vist korleis dette er fylgd i planmaterialet. Plankartet har ikkje referansar til vegbredder eller radiar og det er ikkje lagt ved tekniske teikningar eller illustrasjonar som syner dette og stigning på veg og gangareal.	
5	Det er ikkje vist detaljar for til dømes tilpassing til sideområde eller kva type inngrep som kjem i areala for anna veggrunn.	
6	Område sett av til renovasjon må visast som anna føremål, eksempelvis med sosikode 1560 andre kommunaltekniske anlegg.	
7	Er breidda på faresone for høgspenst tilstrekkeleg? Det må visast til styrken på høgspenststrekket for å avgjere kor brei sona må vere.	
8	Namn på planskildringa, føresegnene og plankart skal vere lik. Vi foreslår «Reguleringsplan for Keilen vest, del av gnr 123, bnr 6 Plan ID 1263-201107», Lindås kommune.	
PLANSKILDRING		
9	Planskildringa er generelt for lite utfyllande. Dette gjeld spesielt kapittel 6; Skildring av planforslaget og kapittel 7; Konsekvensar av planforslaget. Det er ein fordel om desse kapitla vert meir detaljert skildra. Sjå Lindås kommune si sjekklisse for krav av innhald.	
10	6.1.2 Strandlinje/strandsone: Då planområdet omfattar strandsona må kvalitetane i strandsona skildrast.	

11	6.2.0: I tillegg til oversikten over arealformåla må det listas opp kor store dei ulike formåla vert. Slike arealrekneskap er vanleg å ha med i planskildringa.	
12	6.2.1: Generelt må ein i dette punktet gjere greie for korleis bustadområda skal byggast opp. Eks. korleis husa er tenkt plassert, garasje, hage, tilkomst osv. - Det må kome tydeleg fram at kravet om MUA 200m ² per bueining vert sikra (jf.4.25 i kom.delplan). - Kva meiner de med tredje avsnitt om fellesanlegg og eigne vedtekter? Grei ut eller ta bort.	
13	6.2.4: Dette punktet må skrivast om.	
14	6.6: Det er ikkje gjort greie for kor planen har tilpassing til universell utforming, eventuelt kor dette ikkje er mogeleg å oppnå. Dette heng saman med manglande dokumentasjon av løysingane i plankart og tilhøyrande teikningar.	
15	6.7: Her må det skildrast korleis dei enkelte bueiningane skal få tilstrekkeleg uteopphaldsareal. Kvaliteten på leikeplassane bør og omtalast her, samt at det må visast at det er nok leikeareal i forhold til bustadene og at desse har gode kvaliteter (jf.6.2.1).	
16	6.8: Under dette punktet er det naturleg at kulturminnefunna som er gjort vert omtalt og gjerne vist på kart/bilete.	
17	6.10: Det må forklarast kor avfall skal hentast og det må setjast av plass til dette i planområdet. Dette må synast med ei annan nemning på plankartet.	
18	7.2: Konsekvensane for landskapet er ikkje tilstrekkelig utreda. Ettersom det leggjast opp til bygging tett opp i strandsona er det spesielt viktig at husa plasserast slik at dei i minst mogleg grad gjer silhuettverknad og passar godt i terrenget. Dette gjeld og plassering av bustader og vegar for å unngå store og skjemmaende skjeringar.	
19	7.5: Det må forklarast korleis planen betrar tilgjengelegheita i området. Omtalte fiskeplassar og andre tiltak bør sikrast gjennomført i føresegnene, gjerne som rekkefølgekrav.	
20	7.6: Tilhøve til tilkomstvegen må utgreiast betre. Det er ikkje gjort greie for kva klasse tilkomstvegen er eller skal vere for å kunne handsame all trafikken (etter utbygging). Det må godtgjerast kvifor over nettopp 35 bustadar utløyser krav til tiltak langs vegen. Omfang av tiltak må presiserast og sjåast opp mot naudsynt standard. Det må vurderast om desse	

	<p>utbetringane utløyser behov for regulering.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bindande tekst for både omfang av tiltak og når tiltaka skal settast i verk (rekkefylgjekrav) må inn i føresegnene. - Det er ikkje sagt noe om trafikktryggleik i sjølve planområdet som følgje av at planen vert realisert. Det er ikkje gjort greie for kva tiltak som tek vare på den auka trafikken i området. - Det er ikkje gjort greie for kvifor ikkje tilkomstvegen må supplerast med ein eige løysing for gåande og syklende som fylgje av heil eller delvis utbygging av området. 	
21	<p>7.7: Det kan sjå ut som om leikeplass 2 og 3 er brattare enn kravet på 1:3. Kvalitetane til leikeplassane må forklarast (jf.6.2.1 og 6.7). Me minner om at leikeområde skal plasserast først i planområdet, før vegar og bustadområde vert plassert.</p>	
22	<p>7.12: Det er same tema som naturmangfald under punkt 7.4. Funn frå kommunedelplanen bør gjentakast her.</p>	
23	<p>Det er ikkje gjort greie for omgjevnadane til planområdet og eventuelle konsekvensar</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kollektivtransport? - Skule/barnehage? - Daglegvarehandel? - Avstand til offentlege kontor og andre offentlege tilbod? - Idrettstilbod 	
	<p>Det må visast at ROS-analysen er gjort i tråd med Lindås kommune sine aksptkriterier. Sjekklister over kva tema som har vore vurdert må visast til og alle punkt frå den listen må plasserast i matrisa og evt. avbøtande tiltak må sikrast i føresegna.</p>	
<p>FØRESEGNER</p>		
24	<p>Føresegnene er ikkje godt bygd opp og må setjast opp på nytt. For det første må det være mogleg å raskt finne fram til kva som er juridisk tillate i plankart og føresegner. For det andre er fleire av punkta mykje meir skildra i føresegnene enn i planskildringa. Dette er heilt bakvendt. I planskildringa skal det stå kva planen opnar for, argument for kvifor dette skal etablerast og kva som er intensjonen med formålet. Dette skal ikkje stå i føresegna.</p> <p>I føresegna skal det være ei enkel opplisting av kva planen opnar for og kva som skal sikrast gjennomført under</p>	

	<p>utbygging av området og kva som skal vere på plass når det er ferdig utbygd.</p> <p>Nedanfor er ei liste med punkt som må rettast opp. Ved retting av planen og føresegna må de gå gjennom alle punkt og sjå til at alle punkta kan gjerast juridisk bindande og heimlast i plan- og bygningslova. Dersom dette ikkje er tilfelle må dei takast ut.</p>	
25	Føresegna og alle formåla må heimlast i plan- og bygningslova med kopling til dei rette paragrafar.	
26	Føresegn tilknytt naust og småbåthamn bør sikre eventuelle målsettingar knytt til universell tilkomst og tilgjenge.	
27	Fritidsbygg er omtalt i føresegnene, men er ikkje synt på plankartet.	
28	Føresegner for høgspenningsanlegg, bandlegging etter lov om kulturminner, bevaring kulturmiljø samt frisiktsoner manglar.	
29	Kan ikkje sjå at der er satt av areal til parkeringsplassar som ikkje er definert som felles på plankartet. (ref § 2.2.1)	
30	§ 2.1: Det er ikkje gjort greie for kva ein godkjend snuplass er.	
31	§ 0.3.3 Leikeareal: Etappevis utbygging av leikeplasser må knytast direkte opp mot etappevis utbygging av bustadområda. «Nærmaste leikeplass» er ikkje spesifikt nok.	
32	§0.9 om deltaking i velforening må takast ut jf. lovkommentaren til PBL: <i>«Utanfor reguleringshjemmelen faller og forhold av privatrettslig karakter. Det kan derfor ikkje gis føresegner om økonomiske forhold eller plikter og rettigheter, eierforhold eller f.eks. krav om deltaking i velforening.»</i>	
PLANKART		
33	All geometri i basiskartet teiknast ut i gråtone (RGB 153-153-153) utan fylte flater, jf. NPAD (nasjonal produktspesifikasjon for areal og digitalt planregister))	
34	Fargelegging, skravur, linjer og symbol må teiknast i medhald til NPAD. Fleire av linjene i teiknforklaringa er teikna opp feil. I tillegg manglar symbol for avkøyrslé.	
3	Alle eks. bygg innanfor planområdet skal visast med linje for "eksisterande bygg" på plankart og teiknforklaring.	
36	Om det er bygg som skal fjernast må desse markerast på plankartet med kryss over.	

37	Veg og stadsnamn må påførast og skrivast i medhald av lov om stadsnamn.	
38	Gnr/bnr for alle eigedomar må påførast	
39	Namn på omsynssoener skal påførast plankartet	
40	Grad av utnytting må påførast alle byggjeområder	
41	Kvar er areal sett av for mellom anna bosspann for eksisterande bustader langs V1?	
42	Linje for senterlinje manglar på plankart og er synt feil i teiknforklaringa.	
43	All tekst i plankart, teiknforklaring og tittelfelt må endrast til nynorsk	
44	Tomt 01 og 34 manglar avkøyrseletpil. Der er heller ikkje synt avkøyrseletpiler for eksisterande bustader. Det bør vurderast om ein ynskjer å bruke avkøyrseletpiler som er bindande for plassering av framtidige avkøyrslar.	
45	Tilvising til PBL manglar noko tekst i teiknforklaringa.	
46	Det manglar siktlinjer i kryssa mellom «hovudvegane» og vegane som tar av inn til bustadane. Her kan siktlinjer kunne verke inn på fastsetting av byggegrense. Det er heller ikkje gjort greie for sikt i kurver. Avkøyrsele til private vegar skal tilfredsstillende dei same tekniske krav til utforming som er sett for avkøyrsele til offentlege vegar. <ul style="list-style-type: none"> - Arealet siktlinjene dekker må skraverast eller skillast i eige formål slik at det kan refererast til. - Måle og avstandslinjer skal nyttast for til dømes byggegrenser, vegbreidder, breidde faresone for høgspenning m.m. 	
47	Det er ikkje gjort greie for om det er mogeleg å snu eit dimensjonerande køyretøy i endane på dei vegane som skal byggast etter handbok 017.	
48	Det er ikkje synt noen eigenskaper for vegane; ikkje kurveradier, radier i avrundingane i kryss, breidder på veg eller stigning.	
49	Kvifor er det ulik breidde på gangvegane?	
50	Byggegrensene må leggjast slik at der ingen stadar er mindre enn 8 m til næraste bygg.	
51	Alle formål må påførast feltnamn. Til dømes manglar formål aust for BK2 samt formål i sørvest for BK1 namn.	
52	Plankartdokumentet skal gje opplysningar om kva horisontalt geodetisk grunnlag, høgdegrunnlag og kva kartprojeksjon (for eksempel EUREF 89, UTM sone 32) som er nytta.	

	Basiskartets uttrekksdato påførast teiknforklaringa og skal medfølgje som metadata ved utveksling av kartdata. Kjelde for geodata som er nytta i basiskartet skal påførast.	
53	Målestokken skal visast på plankartdokumentet med målestokktall og målestokklinjal	
54	Formålsteksten S4 og N4 har bytta plass på plankartet. Dette må rettast opp.	
55	Friluftsområda må definerast som offentlege	
56	Sone for «bevaring av kulturmiljø» må overlappa sona for høgspent og bandleggingssona då bevaring av kulturmiljø og gjeld desse områda.	
57	Der er teikna to stk. formålslinjer i S5. Ei av desse må fjernast då formålslinjer ikkje kan liggja dobbelt.	

Våre tilrådingar

GENERELT		KOMMENTAR
58	<p>I ein stor / komplisert plan er det ofte best å trekke mange av behova for illustrasjon (som til dømes måsetting) ut i eigne teikningar – illustrasjonsteikningar. Det er fullt mogeleg å legge dette i reguleringsplankartet, men all erfaring tilseier at denne planen då vil «gro igjen» og bli uleseleg.</p> <p>-Ut frå dette bør det utarbeidast illustrasjonsplan og snitt som syner forslag til plassering av bygg og løysing for parkering samt uteopphaldsareal, vegar, gangvegar, stiar, terrassar, uthus/anneks.</p> <p>- Oppsummert bør det lagast ein illustrasjonsplan for å få ein god forståing av korleis omgjevnadane vert påverka av utbygginga.</p>	
59	<p>Det er óg lurt å illustrere ting som ikkje passer på eit plankart, til dømes normalprofil og prinsipp for murar eller skråningar. Desse kan, saman med illustrasjonsteikningane, presenterast i eit teknisk planhefte kor ein samlar dette.</p>	
FØRESEGNENE		
60	Jf. punkt under tekniske manglar.	
PLANKART		
61	Alle vegar bør nummererast frå 1til xx uavhengig	

	om dei er offentleg, felles eller privat.	
62	Det bør koma fram om offentleg veg er kommunal, fylkes eller riksveg	
63	Alle siktlinjer som tek plass utover vegareal må visast og det bør leggest på skravur eller farge for å kunne legge på restriksjonar i føresegnene.	

Med helsing

Christian H. Reinshol
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:
Geir Kjeilen

Mottakarar:

ADU Ingeniør Atle D.Utkilen

5953

FONNES