

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
066/14	Plan- og miljøutvalet	PS	14.05.2014

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	14/1767

Ny 1. gangs handsaming av reguleringsplan Haghaugen felt B, gbnr 134/466 m.fl.

Vedlegg:

Vedtak i Planutval_med kommentarer
Planskildring_Haghaugen felt B_04122013
Fçresegner Haghaugen felt B Lindås kommune
13019_Haghaugen_131204-A1
13019_Haghaugen_2D_illustrasjonsplan_131119__A3
13019_Haghaugen_Snitt_131126_Snitt_A3
Fotoillustrasjon_Haghaugen_131028_01
Boligfordeling_23.10.2013-A4_alle etasjer

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, vedtek plan- og miljøutvalet å leggje reguleringsplan for Haghaugen felt B, gbnr 134/466 m.fl. ut til offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

1. Sikker tilkomst frå bustadblokkene over til leikeplass f_LP1 må visast i plankart og/eller sikrast betre i føresegnene, jf. saksutgreiinga under.
2. Nemninga «Bygg og anlegg» er ikkje endra i teiknforklaringa og skal endrast til «Bustad og anlegg».

Plan- og miljøutvalet - 066/14

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Vedtak i PMU - 14.05.14:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, vedtek plan- og miljøutvalet å leggje reguleringsplan for Haghaugen felt B, gbnr 134/466 m.fl. ut til offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

1. Sikker tilkomst frå bustadblokkene over til leikeplass f_LP1 må visast i plankart og/eller sikrast betre i føresegnene, jf. saksutgreiinga under.
2. Nemninga «Bygg og anlegg» er ikkje endra i teiknforklaringa og skal endrast til «Bustad og anlegg».

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

- Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Reguleringsplan for Haghaugen felt B var oppe til første gangs handsaming i plan- og miljøutvalet i møte 30.10.2013, sak 158/13, der det vart fatta følgjande vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12 – 10, vedtar plan- og miljøutvalet å leggje reguleringsplan for Haghaugen felt B Gnr. 134, bnr. 466 m.fl. ut til offentleg ettersyn, på følgjande vilkår:

1. Det må lagast illustrasjonar og snitt som viser planområdet etter utbygging. Denne må vise korleis bustadblokkane, parkeringsarealet, vegar, gangvegar og uteopphaldareal vert sjåande ut etter ferdig utbygging.
2. Det må lagast tre terrengsnitt av planområde i nord- sørleg retning, og eit tverrsnitt frå vest til aust.
3. Illustrasjonsplan og snitt bør vise at gangvegane kan gjerast universelt utforma og korleis dei skal tilpassast terrenget.
4. Årsaka til å regulere store sideareal til anna veggrunn må gjerast greie for.
5. Korleis tilrettelegging av uteområde og nærleikeplass skal løysast må utredast og visast i illustrasjonsplan.
6. Før planen vert lagt ut til offentleg høyring skal området undersøkast av geolog og behov for eventuell sikring må avklarast.
7. Etter utsprengt byggegrep, skal det utførest en geoteknisk undersøkelse for å kartlegge eventuelle sikringstiltak.
8. Det må takast inn eit rekkefølgekrav som sikrar at bekken vert lagt i rør dimensjonert for store nedbørsmenge før utbygginga er ferdigstilt.

9. VA-rammeplan må vise korleis overvatn skal handterast. VA-planen må føreligge før det vert gjeve igangsettingsløyve.
10. Før det kan gjevast igangsettingsløyve skal det ligge føre skriftleg avtale med kraftselskapet om kabling av høgspenningsanlegget over planområdet. Høgspenninganlegget over planområdet skal vere lagt i kabel før det vert gjeve midlertidig bruksløyve for bustadane i BB1.
11. Det må sikrast god og sikker tilkomst frå bustadblokkene og fram til leikeområdet (f_LP1).
12. Regulert breidde for vegar må tilfredsstille handbøkenes krav til vald vegklasse.
13. Gangvegar skal utarbeidast med minimum breidde på 2,5 meter pluss skulder og alt naudsynt areal for å etablere dei må regulerast. Naudsynte murar må visast i planen og det må regulerast plass til desse.
14. Parkeringsanlegget må visast på plankart og/eller i føresegna i tråd med gjeldande nasjonal prod.spes.
15. Kjelde for geodata som er brukt i basiskartet skal gå fram i teiknforklaringa.
16. Byggjegrænse for BF1 og for BB1 langs parkering, GV og KV2 må visast.
17. Ta vekk (1231) til høgre for «Regulert parkeringsfelt».
18. Ta ut «Friområde (3040)» frå teiknforklaringa. Dette formålet er ikkje med i plankartet.
19. Endre «Bygg og anlegg» til «Busetnad og anlegg»
20. Endre punkt 252 i føresegn frå 50 prosent til 70 prosent universell utforming, jmf. Samfunnsdelen kommuneplan.
21. Område satt av til leik skal trafikksikrast og skal visast i illustrasjonsplan.

Etter at reguleringsplanen for gnr. 134 bnr. 466 m.fl. Haghaugen felt B, var oppe til politisk handsaming har tiltakshavar ved Ard arealplan i hovudsak gjennomført dei rettingane og presiseringane som plan- og miljøutvalet vedtok. Her følgjer ei tematisk gjennomgang av krava med vurdering av kva grad dei er følgt opp.

1. Illustrasjonar og snitt (punkt 1-3,5 og 21)

Det vart stilt krav om illustrasjonsplan og fire tverrsnitt av planområdet. Illustrasjonsplanen skulle og vise korleis gangvegane kunne gjerast universelt utforma og korleis tilpassast terrenget. Uteområda og leikeplassar skulle og illustrerast.

Illustrasjonsplanen med snitt er laga. Korleis gangvegane skal tilpassast terrenget kjem ikkje så tydeleg fram, men ein kan sjå at utforminga let seg gjere. Ein kan stille spørsmål ved om ikkje utforminga inneber at det kjem meir skjeringar og murar enn kva planen og illustrasjonsplanen no

visar. Leikeplassane er godt illustrerte i planen. Det er og tatt inn ei ny føresegn (§ 3.4.3) som sikrar at leikeplassane vert trafiksikra med gjerde mot veg.

2. Grunnforhold, overvatn og høgspenning (punkt 6-10)

Det vart stilt krav om at området måtte undersøkast av geolog for å avklare eventuell sikring. I tillegg vart det stilt krav om å ta inn rekkefølgekrav om at byggegrøp skulle undersøkast av geolog før bygging, at bekken vart lagt i riktig dimensjonert røyr og at VA-rammeplan måtte vere klar før igangsettingsløyve. Før igangsettingsløyve skal det og vere klarert at høgspenninglegget over planområdet kan leggast i kabel.

Alle desse punkta er gjort greie for, og krava er dekt inn under nye rekkefølgekrav. Den geologiske rapporten av rasfaren i området er utført av fagfolk frå Multiconsult og skal vere av god kvalitet.

3. Tilkømt og vegar (punkt 4 og 11-13)

Det vart stilt krav om riktig regulert breidde på vegar og gangvegar, samt at naudsynte murar måtte visast og plass til desse regulerast. Kvifor sideareala til vegane er så store som dei er, skulle og gjerast greie for. Sikker tilkømt frå bustadblokken og bort til leikeplassen (f_LP1) på andre sida av vegen skulle sikrast.

Køyrevegen (f_KV1 og f_KV2) er regulert til 5 meter breidde med fortau på 2,5 meter breidde. F_GV1 er regulert med 3 meters breidde, medan dei dei andre f_GV2-4 er regulert med 2 meters breidde. F_GV2-4 er regulert 0,5 meter for smal, og det bør vurderast om desse skulle vore retta til riktig breidde. Dei andre vegane er i tråd med vegklasse A1.

Sideareala i f_AVT1 er grunngeve med at linjene er henta frå områdeplanen. Det er ikkje gjort vidare utgreingar utover dette og korleis dette arealet vert sjåande ut etter utbygging er ikkje tydeleggjort i illustrasjonsplanen. I fotomontasjen er arealet vist som ei grasbakke. Det er ein klar fordel om vegen hadde vore detaljprosjektert slik at ein fekk sjå korleis skjeringane vert og om det må lagast høge murar. Administrasjonen ser likevel at det kan vere utfordringar knytt til når denne vegen vert etablert og at ei detaljprosjektering av denne kan vere utfordrande. Det er sikra i føresegna at det kan etablerast murar, skjeringar og andre naudsynte strukturar og at desse skal vera av god kvalitet. Administrasjonen meiner at dette er tilstrekkeleg sjølv om ei detaljprosjektering med illustrasjon hadde vore optimalt.

Tilkømt frå bustadblokka og over til naturleikeplassen er berre sikra i føresegna (§ 3.4.3), men ikkje som eit rekkefølgekrav. Korleis dette er tenkt løyst er ikkje vist i plankartet eller i illustrasjonsplanen og ein kan heller ikkje sjå at denne problemstillinga har vorte diskutert i planskildringa. Det er uheldig at borna må krysse bilvegen eller parkeringsplassen dersom dei skal bort på leikeplassen utan at tilkømt er betre løyst enn det planen i dag legg opp til.

4. Plankart (punkt 14-19)

Det var fleire mindre feil i plankartet og teiknforklaringa.

Alle desse feila er no retta opp, bortsett frå punkt 19, om å endre nemninga «bygg og anlegg» til «busetnad og anlegg» i teiknforklaringa. Det er riktig nemning i føresegna. Parkeringskjellaren ligg under føremålet til BB1 og den er omtalt i føresegna tilknytt bustadblokka.

5. Universell utforming av bustader (punkt 20)

I planframlegget var det vist til for låge krav til kor mange bustader som skal vere universelt utforma.

Føresegn § 2.5.2 er no retta opp frå 50% universelt utforma til 70% universelt utforma bustader.

Oppsummering

I all hovudsak er planen no retta opp i tråd med vedtaket for plan- og miljøutvalet, men det er nokre punkt som ikkje er retta. Det er:

- Sikker tilkomst frå bustadblokkene over til leikeplassen er ikkje vist i plankart eller illustrasjon. Dette er eit viktig sikkerheitstiltak som må rettast opp. Det må skildrast korleis kryssing av veg skal sikrast, både for blokk #1 og blokk #2. Eksempelvis kan dette sikrast som innteikna gangveg frå blokk #1 mot f_GV1 og eksempelvis sikra i føresegnene eller i kart opphøgd gangfelt frå f_LP2 til f_FT1.
- Gangveg 2-4 er regulert med 0,5 meter for smal breidde i forhold til kravet i handbok 17. Denne mangelen er ikkje stor, og den kan etter administrasjonens vurdering sjåast bort i frå.
- Nemninga «bygg og anlegg» er ikkje endra i teiknforklaringa, men dette er etter vår vurdering ein mindre feil som kan sjåast bort i frå.
- Vegskjeringane (anna trafikkareal) er ikkje gjort greie for. Administrasjonen meiner likevel at dette ikkje er avgjerande for kvaliteten på planen og ein kan vurdere å framstille dette på ein betre måte til 2. gangs handsaming.

Under er framlegget som var oppe til første gangs handsaming 30.10.2013 vist i 10 pkt:

Utvalssak nr.	Utval	Møtedato
158/13	Plan- og miljøutvalet	30.10.2013

1. gangs handsaming reguleringsplan Haghaugen Felt B, gbnr 134/466 m.fl

Saksutgreiing:

Saksdokument vedlagt:

Planskildring, datert 24.06.13
Arealplankart, datert 02.10.13
Reguleringsføresegner, datert 02.10.13

Saksdokument ikkje vedlagt:

Innleveringsbrev, merknader og planleggar si sjekklister

Saka gjeld:

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om planframlegget skal leggast ut til offentleg ettersyn.

Hovudformålet med reguleringsplanen er å etablere bustadblokker med totalt 63 einingar. Bustadblokkene skal oppførast i tre høgder der den høgaste delen ligg i bakkant mot fjellet og den lågare delen ligg framom, mot parkeringsplassen. I tillegg til bustadblokkane er det også regulert leikeplass, gangveg og friområde. Ein einestad er også tatt med i planområdet, men her endrast ikkje noko frå dagens situasjon.

Oppdragsgjevar for planen er FM- eigedom og det er Ard arealplan som har stått for utarbeiding av planen.

Planområdet ligg på Hilland, vest for Hillandsvegen og sør for Gangstøvegen. Planområdet er på omlag 16,5 daa.

Gjeldande kommunedelplan er Knarvik- Alversund 2007- 2019 og området er avsett til bustad.

Området er regulert i områdeplan for Haghaugen gnr. 134 bnr. 1 og 3 m.fl. Reguleringsplanen krev

detaljregulering for felt B.

Området som vert regulert er ein del av områdeplanen for Haghaugen, vedtatt 28.10.2010. denne er også i tråd med kommunedelplanen for Knarvik- Alversund som gjeld i området. Sør-aust grenser planen til reguleringsplanen Vindkallen, vedtatt 28.09.2011. Dette er ein omfattande plan som legg til rette for 186 frittliggande og konsentrerte bustader. Det er også regulert område for barnehage og annan infrastruktur. Som følgje av desse to bustadplanane har Statens Vegvesen kravd utbetring av tilkomsten med oppføring av rundkøyring. Handtering av vatn- og avlaup skal samordnast mellom planane før utbygginga kan setjast i gong.

Tilkomsten er regulert i medhald av områdeplanen og ender i ein snuhammar tilpassa lastebil. Vegen gjer berre tilkomst for dei nye bustadblokkene og kan ikkje nyttast av dei eksisterande bustadane i vest. Langs tilkomstvegen er det regulert fortau som går over i gangveg ut av området. For å hindre køyring på gangvegen vert denne avstengd med bom eller anna fysisk avstenging. Fortau og gangveg sikrar turstiane som ligg der i dag på best mogeleg måte.

Det kom inn ti merknader til oppstart:

- Fylkesmannen i Hordaland
- Statens vegvesen
- Hordaland fylkeskommune
- Else Kurland
- Konrad Ulvatn og Alf Litle-Kalsøy
- Advokatfirmaet Harris på vegne av eigare av gnr. 134 bnr. 1

Vurdering:

Detaljeringsgrad

Planmaterialet gjer ikkje inntrykk av at korkje planlegger eller utbygger har klare formeiningar om korleis Haghaugen felt B vert når utbygginga er ferdigstilt. Når ein detaljplanlegg ein mindre del av ein områdeplan er formålet å detaljere og vise at planen er i tråd med TEK 10 og andre lokale føringar og regelverk. Det må og visast at infrastruktur med vegar er løyst og at bustadene får gode nok sol- og luftforhold i forhold til regelverket (TEK 10).

Planen er lite detaljert og det er ikkje laga illustrasjonar eller snitt som viser korleis bygningane og vegane skal tilpassast det bratte terrenget. Illustrasjonar bør også vise korleis bygningane vil sjå ut, knytt til volum, terreng tilpassing, høgder og sol-forhold. Det bør visast kva for fasadar som er tenkt, mindre gangvegar, opphaldsareal og anna arealbruk som gjer inntrykk av kva som faktisk vert planlagt.

- Før planen kan sendast ut på offentleg ettersyn må det lagast detaljerte illustrasjonar og snitt som viser korleis planområdet vert sjåande ut etter ferdig utbygging.

ROS

ROS- analysen som er ein del av planskildringa er laga i tråd med Lindås kommune sine akseptkriterier. Resultatet av analysen viser at to av punkta knytt til rasfare kjem ut som raude. At noko vurderast til raud sone inneber at tiltaket gjer uakseptabel risiko og at risikoreduserande tiltak må gjennomførast. Aktuelle risikoreduserande tiltak må så sikrast i reguleringsplanen.

Dei omtalte geologiske vurderingane må gjerast før byggeløyve kan gjevast og helst før reguleringsplanen vert godkjent. Viss ikkje risikerer ein at ein tillet oppføring av bustadblokk i eit rasfarleg område.

- Før det vert gjeve igangsettingsløyve må området undersøkast av geolog og behov for eventuell sikring må avklarast. Sikringa må vere gjennomført før igangsettingsløyve vert gjeve. Dette må takast inn som rekkefølgekrev i føresegna.
- Dersom det som følgje av utbygginga vert laga høge skjeringar og fyllingar må desse vurderast av geoteknisk kompetanse. Eventuell sikring må vere gjennomført før igangsettingsløyve vert gjeve. Dette må takast inn som rekkefølgekrev i føresegna.

Estetikk

Bustadblokkane som vert regulert bør tilpassast terrenget. Illustrasjonane som er laga gir ikkje eit godt bilete av korleis området vil sjå ut når det er ferdig utbygd. For at illustrasjonane skal vere nyttige må det først avklarast korleis bygningane skal sjå ut. Punkt 2.3.5.3 i kommunedelplanen seier at kommunen kan setje krav om at det skal lagast modell for større bygningar. Vidare vert det framheva at reguleringsplanar bør innehalde ein vurdering av estetiske omsyn og kvalitetar i forhold til uterom og bygningar. På bakgrunn av dette, og for å kunne gjere ein kvalifisert vurdering av den planlagde utbygginga må det lagast ein illustrasjonsplan som tillegg til plankartet.

- Før planen kan sendast på offentleg ettersyn må det lagast ein illustrasjonsplan som viser korleis bustadblokkane, parkeringsarealet, veger, gangveger og uteopphaldareal vert sjåande ut etter ferdig utbygging.

I punkt 2.3.4.6 i kommunedelplanen er det presisert at bygningar/ bygningshøgde skal vurderast i høve til terreng, landskap og nær/ fjernverknad. Dette inneber at konsekvensane av tiltaka skal synleggjerast.

- Før planen kan sendast på offentleg ettersyn må det lagast tre terrengsnitt av planområde i nord- sørleg retning, og eit tverrsnitt frå vest til aust.

Høgden på bygga er satt i forhold til kotehøgden. Parkeringskjellaren skal i følgje punkt 8.4 i planskildringa ligge mellom kote 51 og 54. Fyrste bustadetasje vert på kote 54 og endar i kote 78. Det er ein fordel om det i planskildringa også vert presisert kor mange etasjar det vert snakk om, og kor mange meter høge bygga vert. For allmenta og dei som har interesse for planmaterialet vil ei slik framstilling vera lettare og raskare å forstå.

Uteopphaldsareal

Slik ein forstår planmaterialet skal den fremste delen av bustadblokka stoppe på eit lågare høgdenivå enn den bakre delen. Takarealet til dei lågare blokkene bør utnyttast til felles uteopphaldsareal som kan nyttast av alle

bebuarar. Arealet bør opparbeidast og gjerast til eit naturleg opphaldsareal med god tilkomst for dei som bur i blokkane.

Deler av arealet bør også setjast av til nærleikeplass tilpassa dei minste barna. Det er vanleg at det vert planlagt nærleikeplassar som ikkje ligg meir enn 50 meter frå inngangsdøra. Slik planen no ser ut er det relativt langt i frå bustadblokka i nordvest til leikeplassen som skal opparbeidast aust i planområdet. Punkt 4.16 i kommuneplanen 2011-2023 presiserer at leikeareal skal vere lett tilgjengelege, lagt til rette for samhandling mellom vaksne og barn og vere sentralt plassert i høve til flest moglege bustader.

- Korleis utnyttinga av takarealet skal løysast bør utredast og visast i illustrasjonsplan. Det må vurderast om nærleikeplass kan plasserast på deler av dette arealet.

Barn og unge

Det er satt av nok uteareal i planområdet, men det er ikkje forklart korleis desse er tenkt utforma eller korleis tilkomsten skal vere. Leikeplassen på nedsida av vegen (f_LP1) skal ikkje planerast, men heller utformast som ein naturleikeplass med naturleg terreng og vegetasjon. Dette er eit positivt grep. Det bør sikrast ein god og sikker tilgang frå bustadblokkene og fram til leikeområdet (jf. punkt 4.16 i kommuneplanen 2011-2023).

- Det bør sikrast ein god og sikker tilgang frå bustadblokkene og fram til leikeområdet(f_LP1).

Universell utforming

Gangvegane i planområdet skal vere universelt utforma. Krava som er lista opp i dei tilhøyrande føresegnene er i tråd med TEK10 sine krav. Det er vanskeleg å sjå ut frå plankartet korleis ein har tenkt å løyse bygginga av gangveg 2 og 4. Dette bør komme tydeleg fram i illustrasjonsplanen og snitt som må lagast for området.

- Illustrasjonsplan og snitt bør også vise at gangvegane kan gjerast universelt utforma og korleis dei tilpassast terrenget.

Handtering av overvatn

Det er ikkje gjort vurdering av kva effekt utbygginga vil ha for overvatn i området. ROS-analyse viser at det er sannsynleg at vatn vil gjere mindre skader med få og små personskader mellom kvart 20- 200 år. Dette inneber at hendinga slår ut med gul ALARP- sone i ROS-matrisa, og tiltak for å redusere risikoen skal då gjennomførast. Det er mellom anna vist til ein bekk/elv som renn gjennom planområdet og at denne må leggjast i rør dimensjonert for store nedbørmengde. Vi kan ikkje sjå at planomtalen eller føresegna sikrar at problem med overvatn og bekkelaup vert løyst.

- Det må takast inn eit rekkefølgekrav som sikrar at bekken vert lagt i rør dimensjonert for store nedbørmengde før utbygginga er ferdigstilt.
- VA-rammeplan må vise korleis overvatn skal handterast.

Køyreveg og gangveg

Det er ikkje gjort greie for grunnlaget for val av standardklasse i planomtalen. Dette gjeld både vegar og areal for gåande og syklende. «Norm for veg, vatn- og avlaupsanlegg» versjon juni 2004 vert også lagt til grunn for vurdering av reguleringsplanen. Denne peiker på at Statens vegvesen si «Handbok 017» skal leggest til grunn. Det er for tida to versjonar av denne; ein bør søke å følgje versjon 2013 i alle planar som skal handsamast i år sjølv om planarbeidet strekk seg månadar og år bakover i tid.

Vi føresett at gamal standardklasse A2 for vegar i bustadområder (frå Hb017[1992]) svarar til standardklasse A1 i den nye handboka. Den nye vegnormalen (017) deler ikkje gang- og sykkelløysingar i klasser, men gjev mål for differensiert utforming av bredder basert på belastninga (tal på gåande i maksimaltimen). Me føresett at det er gjort berekningar i forkant av val av løysingar for gåande og syklende i denne planen. Breddene regulert i planen tilseier lite trafikk.

Det bør gå fram av enten planomtale eller vedlagte tekniske teikningar kva stigning vegane vil få, det bør også gå fram av slike teikningar kva sjølvfall det er på vegen for å godtgjera at overvatn renner av tilfredsstillande. Det bør óg visast til korleis overvatn frå vegareala skal handsamast og kor dei skal sende dette vidare i terrenget – enten skriftleg i planomtala eller på eige teikning.

Køyreveg

Det kan verke som om den gamle handboka (017) frå 1992 er lagt til grunn for planlegging av vegar. Denne utforminga har ikkje vore så aktuell å bruke andre stadar etter at handboka blei revidert i 2008. Norma for vegar i Lindås kommune sa i 2004 at dei skal utformast som ein A2 frå då gjeldane handbok 017. Det svarar til vegklasse A1 i ny handbok.

f_AVT1 og f_AVT2: Her bør grunnen til kvifor det er naudsynt å regulere dei store areala til anna veggrunn teknisk (AVT). Er dette skjeringar bør dette omtalast i planomtalen og illustrerast i eige teikning. Spesielt der det ikkje er samsvar med overordna plan bør løysinga dokumenterast med td. snitt og/eller planar for arrondering av terrenget.

- Årsaka til å regulere store sideareal til anna veggrunn må gjerast greie for.

f_KV1: Regulert breidde tilfredsstillar ikkje Hb017 sine krav. Denne føresett ei regulert breidde på 5 meter for A1-vegar. Det er ikkje regulert inn tilfredsstillande breiddeutviding av køyrebanen i kurvane. Vendehammar tilfredsstillar ikkje krav til denne.

f_KV2: Same som f_KV1 og i tillegg er ikkje kurve før innkøyring til parkeringsanlegg merka med radius. Det er sannsynlegvis ikkje i samsvar med krav til minste radius og viser ikkje utviding av breidde. Det er heller ikkje vist åtkomst til parkering.

- Regulert breidde for vegar må tilfredsstillast handbøkene krav til vald vegklasse.

Gang- og sykkelareal

Det er etter vår vurdering sannsynleg at maksimal belastning (maksimaltimen) på gang- og sykkelvegen og fortau vil overskride 15 gåande eller syklende. Bredder for både fortau og gang- og sykkelveg må dimensjonerast for korrekt antatt gåande og syklende. Grunnlaget for utrekningane bør gå fram av

planomtalen.

f_GV1: Det er ikkje regulert anna vegareal på sida av denne gang- og sykkelvegen.

f_GV2 og f_GV4: Gangveggar bør utarbeidast med minimum breidde 2,5 meter pluss skulder. Det bør enten visast anna vegareal på sida av gangvegen for å syne naudsynt inngrep, visast symbol for murer der dette er naudsynt eller vise i eige plan korleis dette er tenkt løyst.

Uansett må det regulerast nok areal til gang- og sykkelveg med naudsynt breidde og eventuelle konstruksjonar som gjer det mogeleg.

f_GV3: Trapp er ein konstruksjon og bør inngå i ein illustrasjon som syner heilskapen i dette området.

- Gangveger skal utarbeidast med minimum breidde på 2, 5 meter pluss skulder og alt naudsynt areal for å etablere dei må regulerast. Naudsynte murar må visast i planen og det må regulerast plass til desse.

Plankart

Linje som illustrerer nivåforskjell har ikkje rettsverknad og bør takast ut for å unngå forvirring. Illustrasjonen kan for eksempel synast på eige illustrasjonskart med tilhøyrande snitt.

Om parkeringskjellar strekker seg utover formålsgrensa for bustad kan ein syna parkeringskjellar ved å bruke Rp bestemmelesesOmråde for å synleggjera parkeringsanlegget. Alternativt bør planen ha separat kartutsnitt for kvart nivå for å sikre at planen er eintydig og enkel å forstå. Det skal vera enkelt å skilja og identifisere dei ulike utsnitta frå kvarandre og visa samanhengen mellom dei. Teiknforklaringa skal innehalda tekst om kor mange separate ark plankartet er fordelt på. J.f .kap 1-3 prod spek. Alle utsnitt skal ha nordpil og målestokk.

- Parkeringsanlegget må visast på plankart og/eller i føresegna i tråd med gjeldande nasjonal prod.spes.
- Gards- og bruksnummer manglar og må førast på.
- Kjelde for geodata som er brukt i basiskartet skal gå fram i teiknforklaringa.
- Byggjegrænse for BF1 og for BB1 langs parkering, GV og KV2 må visast.
- Ta vekk (1231) til høgre for «Regulert parkeringsfelt».
- Ta ut «Friområde (3040)» frå teiknforklaringa. Dette formålet er ikkje med i plankartet.
- Endre «Bygg og anlegg» til «Busetnad og anlegg»

Vurdering av miljøkonsekvensar:

Det er ikkje registrert nokon sårbare artar eller andre viktige naturverdiar i området. Det er nokre stiar og turdrag som går gjennom området, desse er det søkt å ta i vare gjennom avgrensa turdrag som skal gå gjennom planområdet. Det er også lagt opp til å ha eit naturleikeområde, noko som vil gje mindre inngrep i naturen. Dagens bekk gjennom området vil bli lagt i røyr. Inngrepa vil kunne føre til rasfare i området og det er teke høgd for at rasutsette område må sikrast før ein set i gang med arbeid i området. Det er ikkje sett konkrete

krav til oppvarmingsløyser for bygga. Det er sete krav om at det skal leggast til rette for lading av el-bilar i garasjeanlegg for å legge til rette for at ein skal kunne benytte seg av miljøvenlege transportmåtar.