


TAKSERING - BYGNING, INNBO, NATURSKADE, LANDBRUK - TILSTANDSVURDERINGER MNTF   
PROSJEKTADMINISTRASJON ( PROSJEKTLEDELSE, PROSJEKTERINGSLEDELSE OG BYGGELEDELSE)  
PROSJEKTERING ( BYGGETEKNIKK, ARKITEKTFAG, REGUERINGSPLANER MV)  
FILM/VIDEO- PRODUKSJON



Til

Lindås kommune

- v/ Plan- og miljøutvalet
- Kristin Nilsen ( sakshandsamar)

Gjenpart til:

Aina Bergås  
Vår ref

Deres ref

Dato

2013108\_Planid\_1263\_201404\_merknad.docx

23.12.2016

## NEDRE BERGÅS BUSTADFELT, MYKSVOLL

**SAK: MERKNAD TIL 1.GONGS HANDSAMING I PLAN-OG MILJØUTVALET OG KRAV TIL ENDRING FØR UTLEGGING.**

Vi viser til sak 128/16 i Plan- og miljøutvalet av 19.10.2016 og arkivsak 14/2597

Vi ynskjer at utvalet handsamar saka på nytt, knytt til følgjande punkt:

1. Krav om fortau langs veg f\_V5, vert trekt.
2. Definisjon av maks mønehøgd. Krav om endring vert trekt.

Alle andre merknader frå kommunen er retta opp.

### 1 KRAV OM FORTAU LANGS VEG F\_V5, VERT TREKT

Vi har vurdert behov for fortau utifrå den reelle situasjonen i området, og basert på kriterier som vert nytta av Statens Vegvesen. Samla vurdering tilseier at det formelt ikkje er krav til fortau langs nokon av vegane.

I planprosessen har vi sikra areal, særleg langs hovudvegen inn i området, med tanke på fortau. Vi har valt å innordna oss krava om fortau langs vegane f\_V1 og f\_V5. Dette er retta.

For veg f\_V3 meiner vi krav om fortau er urimeleg. Det er ein tilkomstveg for maks 4 bueiningar. Vegen har ingen gjennomkjøring og har en lengde på omlag 90 meter. Vi vonar at kommunen ser at det er urimeleg å stilla krav om fortau langs denne vegen.

### 2 DEFINISJON AV MAKS MØNEHØGD.

Vi ser det som uheldig at kommunen vel å stilla strengare krav enn det som er definert i kommuneplanen i Lindås. Målreglane/ rettleiing ein nyttar er basert på plan- og bygningslova (pbl). Slik vi ser det, må det vera tungtvegande grunnar, og dei bør vera dokumentert, dersom dei ikkje skal følgjast. Vi klarar ikkje å sjå at det ligg føre slike grunnar i denne saka.

For orden skyld, dette handlar om kva ein nyttar som målepunkt ved definisjon av maks mønehøgd. Slik det no vert skrive (kravet frå kommunen), risikerer ein at dersom det er eit lite



søkk på tomten, vert dette nytta som referansepunkt. Det skaper både forvirring og usemje under utbygging.



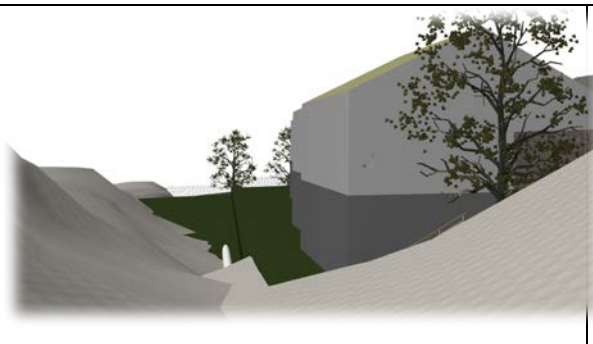
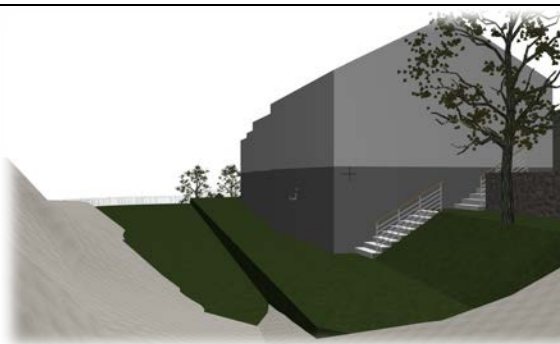
I denne saka har vi vurdert alle tomtane bl.a basert på modell av heile området. Vi har satt ut hus og vurdert maks mønehøgd for kvar tomt med maks kote og referanse til NN2000 (kartnull). Vi har lagt inn lokalt maks mønehøgd med referanse til gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningar (slik det er beskrive i plb). Begge høgdekriteria er vurdert opp mot ei god tilpassing til tomta/ terrenget, byggegrense, vegtilkomst til området og opp mot landskapsanalysen. Vi stiller oss derfor noko undrande til kommunen sin problematisering på et generelt grunnlag. For å synleggjera dette, har vi tatt for oss området BK2.



### **BK2 – forskjell i utbygging avhengig av kva krav som vert nytta**

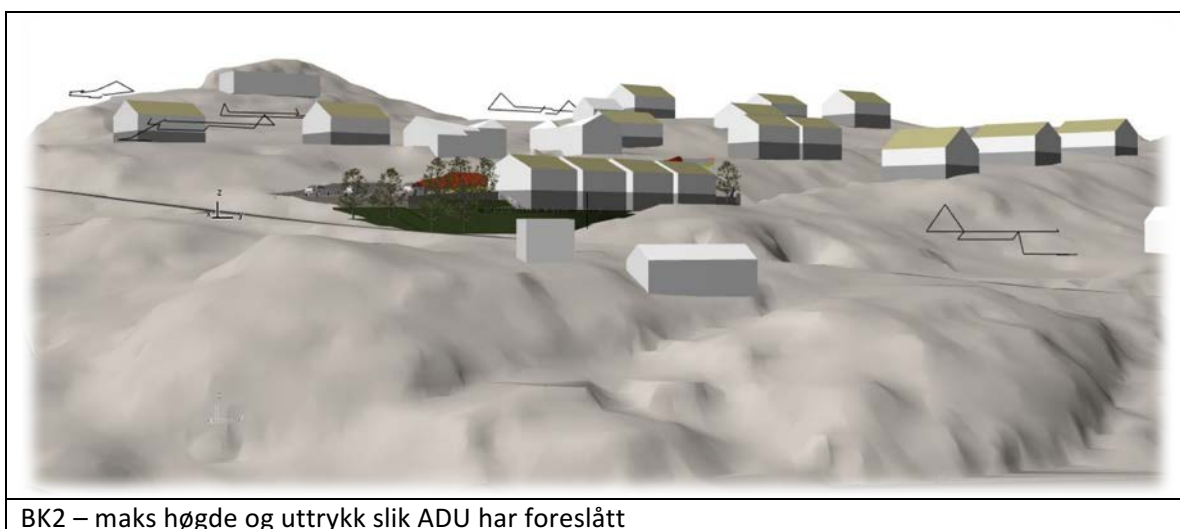
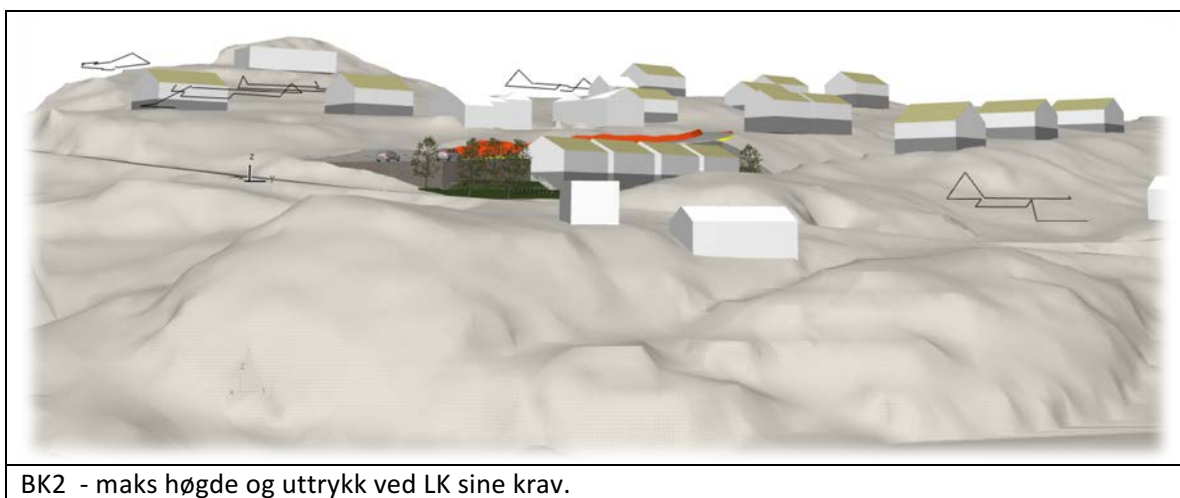
BK2 er eit bratt område og med stor høgdeforskjell. Det passer godt som døme når ein skal vurdere forskjell.

Det som er utfordrande med kravet frå kommunen, er at det gjev lite eller ikkje noko rom får å tilretteleggja tomten med omsyn til tilkomst og terrengtilpassing. Vår vurdering er at krava frå kommunen forriger området BK2. Det blir også vanskeleg å få til universell tilkomst til husa.

Nedanfor har vi vist utklipp får modell basert på Lindås kommune (LK) sine krav, og opp mot vår (ADU) modell. Alle illustrasjonane finn ein igjen i vedlagt illustrasjonsmappe i større format inkl ein del utfyllande informasjon.

	
LK sine krav Husa må trykkjast ned i terrenget. Stor høgdeforskjell frå parkering og ned til lavaste nivå. Ingen tilkomst på oppside/ bakside.	ADU og pbl sine krav. Hus og terreng kan få ei naturleg tilpassing til terrenget. Det er fullverdig tilkomst på oppside.
	
LK sine krav. Huset blir plassert så lavt i terrenget at ein må etablere sikring/ skjerming ved store nedbørmengder. Dei innerste husa mister utsikt til sjø.	ADU og pbl sine krav. Ein kan tilpasse terrenget og lage naturleg uteplass. Overvatn/ myke vatn vert leia forbi i lavere nivå. Alle husa får utsikt til sjø.

	
<p>LK sine krav. Ikkje høgde for tilkomst på baksida av husa, dersom ein skal ha ein forsvarleg veg ned til området.</p>	<p>ADU og pbl sine krav. Her får tilkomst på baksida/opsida når ein nyttar forsvarleg vegstigning.</p>





BK2 slik det kan bli når ein nytta målereglar i samsvar med pbl.

Vi vonar at kommunen er positiv til våre merknader ( både pkt 1 og2) og at ein finn å kunne akseptere punkta slik vi har foreslått.

Venleg helsing  
for



*Atle Utkilen*  
Dagleg leiar  
Tlf 97067161 / [atle@adu.no](mailto:atle@adu.no)

**Vedlegg: Illustrasjonsmappe**