



Weglo Design
v/ Plan & Landskap AS Vibeke Weglo
Strandgaten 50
5004 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/194 - 17/17333

Saksbehandlar:
Marte Hagen Eriksrud
marte.hagen.eriksrud@lindas.kommune.no

Dato:
28.06.2017

Mottakskontroll - Sjurneset

Vi viser til dykkar planforslag som vart sendt til oss 03.04.2017. 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 er viktig å vere merksam på at lista ikkje nødvendigvis er uttømmende. 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	Planforslaget legg opp til etablering av rorbuar. Rorbuar er ikkje i tråd med kommuneplanen og det må difor avgjerast av politikarane om ein ønskjer å	



	opne opp for etablering av rorbuar. I politisk sak, ved 1. gongs handsaming av planforslaget, vil administrasjonen truleg rå til at eventuelle rorbuar i planforslaget vert endra til naust. Utforming av rorbuar og konsekvens av rorbuar for planforslaget, til dømes for krav til parkeringsplassar, vert omtalt under.	
2	Terrengprofiler må utarbeidast. Byggehøgde for rorbuer er satt til 11 m og det er viktig å vise korleis ein slik utbygging vil sjå ut i terrenget.	
3	Det er behov for oppmåling av eksisterande eigedomar i området, jamfør referat frå oppstartsmøte. Det må omtalast i planskildringa.	
FØRESEGNER/PLANKART		KOMMENTAR
4	I plankartet må det visast avkøyrsløp for alle avkøyrsløp. Det gjeld avkøyrsløp frå f SV 1 til BFS2 og f SV 4 til BFS1.	
5	Det må utarbeidast profiler på vegen f SV 2 på grunn av bratt terreng. Ber om at det vert utarbeida profiler for vegen som viser mur og skjering/fylling. I den samanheng må det vurderast om det er naudsynt å legge inn «anna vegareal» langs etter vegen.	
6	Det er avvik mellom plankart og illustrasjonsplan på utforming av f_SV3. Det må rettast opp i. Utforming av vegen i illustrasjonsplanen er truleg meir korrekt enn utforming i plankartet.	
7	Plankartet legg opp til å regulere eit stort område til BFS, men berre mindre delar skal nyttast til formålet. Deler av gult område aust for BFS3 er ikkje i tråd med kommuneplanen. Foreslår ei endring i plankartet på det punktet ved å redusere gult område. Planavgrensinga bør endrast slik at bustadområde aust for BFS3 går langs med den bratte skrenten.	
8	V/A rammeplan skal vere ferdig utarbeida innan vedtak av planen. Omtale av V/A plan må inn i føresegnene.	
9	Området som er satt av til naust og kai er i KPA merka som naust (AN 10 Rødland), og det må tas inn ein omtale av det i planskildringa. Dimensjonane på naust og rorbuar i planforslaget er ikkje i tråd med kommuneplanen. I KPA punkt 2.54 står det at naust mønehøgde skal vere under 5 m. Føresegnene for naust må vere i tråd med føresegnene til kommuneplanen punkt 2.54. Føresegnene og	

	planskildringa må omtale planlagd bruk og utforming av rorbuar. Det må gjennomførast ein mini KU på skilnaden mellom etablering av naust og rorbu. I føresegnene § 5.2 må det inn tydelege krav til kva som er tillate i desse bygga.	
10	Talet på naust, rorbuar, bustadar og fritidsbustadar må inn i føresegnene.	
11	I plankartet er kode for rorbuar «BUN». Det er ikkje ei eiga kode for rorbuar. Ber om at kode for fritidsbusetnad konsentrert, kode 1122, vert nytta.	
12	Krav til parkering er omtalt i føresegnene til KPA punkt 1.15. Naust skal ha 1 plass per nausteining. Rorbuar, forstått som fritidsbustad, skal ha 2 plasser per eining. Fritidsbustad på BFF1 skal ha 2 plasser. Totalt tal på p-plassar må inn i føresegnene og tilstrekkeleg plass til parkering må gå fram av plankartet og illustrasjonsplanen.	
13	Byggehøgde på nye bustader, fritidsbustad og naust/robuar er for høge. Heile området vil vere eksponert og det er viktig med fokus på plassering og utforming av bygg i planområdet. Særskilt viktig i BFS1, BFF1, BUN 1 til 5. Sjå mellom anna punkt 2.4. i kommuneplanen. Ved særleg godt terrengtilpassa bygg kan andre målemetodar/høgder godkjennast. Byggehøgde i § 5.2.2 i føresegnene er ikkje i tråd med KPA.	
14	§ 5.1.7 viser til heimel i Pbl. Det er ikkje vist til riktig heimel. I tillegg kan heimel nummer endrast på sikt, og ein bør difor ikkje vise til heimel i Pbl. i føresegnene.	
15	Føresegnene § 8.1.1. viser til område f_VS. Denne koden er ikkje i plankartet, men det er ein kode VS (legg til grunn at det er ein skrivefeil). Ber om at «kai fronter» vert tatt ut av § 8.1.1. i føresegnene, då dette kan opne opp for kai i heile f_VS. Det vert lagt til grunn at det ikkje var meint å opne opp for etablering av kai i heile f_VS. Det kan eventuelt opnast opp for avgrensa utviding av kaifront i føresegna.	
16	For å sikre løyve til framføring av veg til byggegrense, eventuelt trapper/støttemurar, må det inn ein omtale i føresegnene § 1.3. om kva som er tillate å etablere utanfor byggegrensa.	
17	Sjøområdet i planområdet er i KPA regulert til omsynssone låssettingsplass. Tiltakshavar må sjekke ut status for omsynssone låssettingsplass, og innarbeide nødvendige endringar i planmaterialet.	
18	Plankartet må angi kote for kaiområde. Kai, naust og	

	rorbuar bør ligge på minimum kote 2,5. Bygg og anlegg under denne koten krev særskilte tiltak, sjå KPA punkt 1.30.	
19	Fritidsbustad er i strid med kommuneplanen. Planskildringa må omtale kvifor det er lagt opp til fritidsbustad i planområdet (eksisterande hytte). I føresegnene § 5.3. vert det vist til at f_SV2 og f_SV3 er tilkomstveg til BFF1. Det vert lagt til grunn at parkering for BFF1 er på f_SPA, slik at f_SV 3 kan takast ut som tilkomstveg.	
20	Plankartet – hovudtekst for det einskilde formål må ligge på sjølve arealformålet.	
21	Føresegnene § 5.1.1. viser til § 5.5.1, men det er inga § 5.5.1 i føresegnene.	
22	Føresegnene § 6.2. Legg inn at ålmenta skal ha tilgang til kaiområdet.	
PLANSKILDRING		KOMMENTAR
23	Dato for oppstartsvarsel og kopi av annonse må inn i planskildringa.	
24	Meir informasjon om eksisterande og framtidig V/A-løysing må inn i planskildringa.	
25	ROS-analyse. Springflo/stormflod må vurderast utifrå generell havnivåstigning og prognoser for stormflo/springflo for Lindås kommune.	
26	ROS-analyse. Rorbuar, naust og småbåthamn må vurderast under brann/eksplosjonsfare.	

VÅRE TILRÅDINGAR

GENERELT		KOMMENTAR
27	Er overraska av at det ikkje har kome inn andre merknader til planforslaget, med unntak av innsendt korrespondanse med Ragnhild Jordal. Dialogen med Ragnhild Jordal bør vurderast å bli lagt inn og omtalt som ein merknad til planarbeidet. Slik planforslaget no legg opp til så vil det ikkje vere behov for tilkomst over hennar eigedom, slik at me vurderar at innspelet ikkje er aktuelt å følgje opp.	
28	Viktig å vere klar over at det er eit generelt krav om at avkøyrslar skal ha same utforming som på kommunale vegar (§1.8 KPA).	
29	Tilhøve til strandsona må omtalast.	
30	Det må setjast særskilte krav til	

	terrenghandsaming/utforming av terreng for BUN 2.	
31	Vi tilrår at det vert lagt inn avstand mellom planområdet og Ostereidet i punkt 6.16 i planskildringa.	
32	Ber om at det vert lagt inn ein omtale i planskildringa som skildrar om det er tenkt at biler/brannbiler skal kunne køyre på kaiområdet.	
PLANKART/FØRESEGNAR		KOMMENTAR
33	Det bør leggjast inn eit eiga areal for renovasjon i plankartet. NGIR vil då, ved høyring av planforslaget, få høve til å uttale seg om plassering.	

Med helsing

Frøydis Ones
avdelingsleiar

Marte Hagen Eriksrud
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Weglo Design

Strandgaten 50 5004

BERGEN