



Cardo 8614 AS
Trond Tystad

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/413 - 17/22298

Saksbehandlar:
Kristin Nielsen
kristin.nielsen@lindas.kommune.no

Dato:
18.08.2017

Mottakskontroll - reguleringsplan for Nystøltunet - planID 1263-201603

Vi viser til dykkar planforslag som vart sendt inn i tidsrommet 25.03.-15.04.2017. Etter å ha gått gjennom 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 de finn under «Tekniske feil og manglar» må rettast opp, og er i hovudsak ikkje noko ein kan diskutere. 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.

Vi vil gjere merksam på at lista under ikkje er utfyllande.

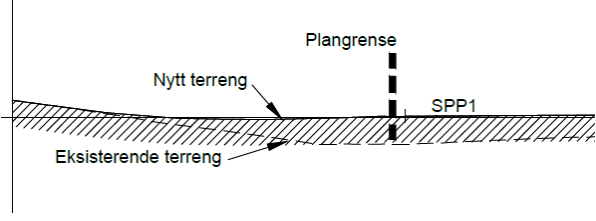
Ta gjerne kontakt med kommunen om de har spørsmål. Vi vil minne om at sakshandsamingsfristen hos Lindås kommune er stoppa som følgje av dei omtalte merknadene og manglane.

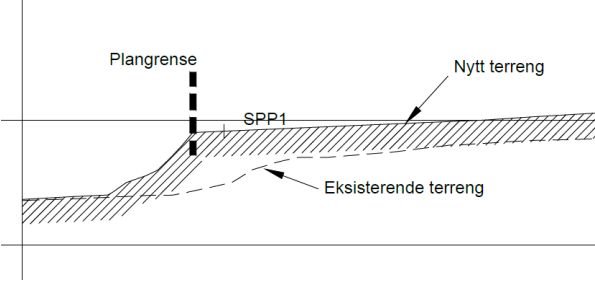
Om de ønskjer det, er Lindås kommune opne for å ha eit møte knytt til mottakskontrollen og eventuelle alternative løysingar som kan vere aktuelle.

Vi ønskjer lukke til med det vidare arbeidet!

TEKNISKE FEIL OG MANGLAR



GENERELT		KOMMENTAR
1	<p>Avløps situasjonen i området er utfordrende og må utredast, jf. referat frå oppstartsmøte, datert 01.02.2016. Det må utarbeidast ein VA-rammeplan for planområdet, og denne må vere godkjent før planen kan verte godkjent.</p>	
2	<p>ROS-analysen må innehalde fleire og grundigare vurderingar. Vi etterlyser fleire vurderingar der risikomatrissene vert nytta.</p> <p>Døme: det går fram av skredatlas.no at ein del av planområdet ligg i utløysings- og utløpsområde for snøskred. Dette må gå fram av analysen. Store nedbørsmengder bør også sjåast på nytt. Ifølge klimaprognosar er det forventta hyppigare og kraftigare ekstremver, og moglege effektar av større nedbørsmengder enn ein har vore vand med må vurderast i ROS-analysen. Vi ber også om at «Forureina vatn, sjø» vert vurdert på nytt, sidan det er informert frå VA-avdelinga om at det er dårleg vasskvalitet her grunna avløp, og at dette er noko det må reinsast opp i. Brannfare bør t.d. også sjåast på nytt i ROS-analysen, der konsekvensar av ein brann vert vurdert.</p>	
3	<p>Vi ber om at plankart og føresegner vert formulert på nynorsk.</p>	
4	<p>Snitt A-A og C-C viser fylling som går utanfor plangrense og inn på andre eigarar sin grunn:</p> 	

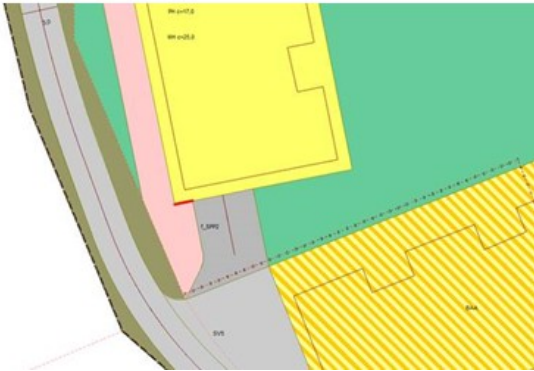
	 <p>Vi ber om at heile tiltaket vert lagt innanfor plangrensa.</p> <p>Vi vil også be dykk om å vurdere om det er mogleg å senke arealet for parkeringsplassen, slik at ein følgjer meir av det eksisterande terrenget og at terrenginngrepet dermed vert mindre.</p>	
5	<p>Figurar/tabellar: Alle figurar/tabellar i planskildringa må leggest inn med høgare oppløysing i dokumentet, slik at dei vert enklare å lese.</p>	
6	<p>Naustområdet er i strid med kommuneplanen, og ligg innanfor føremålet badeområde og i omsynssone friluftsliv. Vi ber om at det går fram av planskildringa at føremålet naust er i strid med overordna plan på desse punkta, og at dette vert utgreidd. Det må også gå fram av planskildringa at føremålet BAA: delvis næringsbygg, er i strid med kommuneplanen.</p>	

VÅRE TILRÅDINGAR

	GENERELT	KOMMENTAR
7	<p>Uttalar: Vi tilrår at de svarar meir utfyllande på dei innkomne uttalane/merknadane.</p>	
8	<p>Kartforretning:</p>	

	Geodataavdelinga tilrår at det vert gjennomført kartforretning før ein går vidare med planarbeidet. Sjå også referat frå oppstartsmøtet. Dette er for å unngå t.d. dispensasjonssøknadar/planendring i ettertid. Fleirtalet av grensene i planområdet er ikkje målt opp. Det er også tilrådd å samstundes slå saman eigedomar som er aktuelle for dette.	
9	Leikeplass: Vi ber om at det vert sett av leikeareal for heile planområdet i tråd med kommuneplanen § 2.5, 2.6 og 2.14, og at føresegnene frå kommuneplanen vert innarbeidd i føresegnene til reguleringsplanen.	
10	Vi tilrår at det vert lagt inn fortau innanfor planområdet. Sjå også uttale frå Statens vegvesen, datert 05.04.2016.	
FØRESEGNER		KOMMENTAR
11	Byggegrense naust: Planen må innehalde byggegrense for nausta. Det må enten gå klart fram av føresegnene at byggegrensa for nausta følgjer fotavtrykka som er satt i plankartet. Sjå også punkt 11, gbnr. 214/64.	
12	Andre føresegner knytt til naust: Vi ber om at føresegner knytt til naust vert gitt i tråd med kommuneplanen § 2.54, i staden for frå rettleiar frå Fylkesmannen og –kommunen. Vi vil i den samanheng gjere merksam på at det nye naustet som er markert i plankartet, ligg delvis utanfor gbnr. 214/64, og tilrår at det i sin heilskap vert lagt innanfor grensa, eventuelt at grensene vert endra. Denne eigedomen er om lag 20 m ² stor. Vi ber om at de legg inn at naust skal førast opp i tråd med kommuneplanen § 1.30. Vi ber også om at det vert omtalt i planskildringa kvar 1 parkeringsplass, jf. krav i kommuneplanen § 1.15, til nytt naust på gbnr. 214/64 er tenkt plassert.	

13	Vi ber om det for områda BFS1 og BFS2 vert lagt inn ei føresegn i tråd med kommuneplanen § 1.16.	
14	Av føresegnene knytt til parkeringsplass f_SPP1, må det gå fram at minimum 10% av plassane skal vere utforma og reservert for rørslehemma, jf. kommuneplanen § 1.15.	
15	For alle bustadområde må det leggest inn krav til MUA i tråd med kommuneplanen § 2.5. Dette gjeld både føresegner og plankart.	
16	Vi tilrår at de legg inn maksimumstal på parkeringsplassar på f_SPP1 og f_SPP2. Talet må vere i tråd med kommuneplanen § 1.15. Vi ber også om at de legg inn at minimum 10% av parkeringsplassane skal vere utforma for rørslehemma, jf. kommuneplanen § 1.15.	
17	Vi ber om at de legg inn at nye naust skal plasserast minimum på kote + 2,5 eller utførast i materialar som toler stormflod. Sjå kommuneplanen § 1.30.	
18	Vi vil generelt sett tilrå at føremål som har stigande nummerering, men same innhald, vert samla. T.d. ser det ut som om dei ulike føresegnene knytt til f_BUT kan samlast, slik at ein komprimerer føresegnene under ein fellesføresegn som tek for seg f_BUT1 til f_BUT7. Der det eventuelt er endringar, kan dette listas opp for seg.	
PLANKART		KOMMENTAR
19	Vi ber om at byggegrensene for tomtane innanfor BFS2 vært særskilt vurdert og evt. justert, for å legge til rette for best mogleg plassering av bygga på eigedomane og dermed også best mogleg terrengtilpassing for å unngå store terrenginngrep.	
20	SOSI-fil må rettast opp, feil vist til under genererer fleire feil: <i>Dobbel RpFormålGrense, tjukk rød strek:</i>	

		
<p>21</p>	<p>Vi ber dykk sjå på moglegheita for at alle bygg innanfor sjølve Nystøltunet, inkludert BKS1 og BKS2, kan få trygg gangtilkomst heilt fram til f_SPP1 og ikkje må ut i bilvegen. Vi tilrår at alle gangveggar innanfor området BKS1-3 plus BAA vert samankopla.</p>	
<p>22</p>	<p>Vi tilrår at de fjernar byggegrensene innanfor BKS1-3 og BAA, og heller skriv i føresegnene at byggegrensa for desse areala ligg i føremålsgrensa. Slik vil ein unngå eventuelle dispensasjonssøknadar når ein kjem til byggesøknad, om det viser seg at ein ikkje ønskjer å bygge nøyaktig etter dei markerte linene.</p>	
<p>23</p>	<p>Vi ber dykk vurdere å leggje inn fortau i planområdet.</p>	
<p>24</p>	<p>Vi tilrår at de set av eit område i plankartet til renovasjon og post for området Nystøltunet: BKS1-3 og BAA.</p>	
<p>25</p>	<p>Vi ber om at utnyttingsgrad vert lagt inn for alle delområda i plankartet.</p>	

Med helsing

Frøydis Ones
avdelingsleiar

Kristin Nielsen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:
Cardo 8614 AS