



MØTEREFERAT

Plan:	REGULERINGSPLAN NYSTØLTUNET, FYLLINGSNES		
Møtestad:	Rådhuset	Referent:	KN
Møtedato:	12. sept 2017		

Namn	Firma	Tilstade	Referat til
Trond Tystad (TT)	Cardo 8614 AS	x	x
Atle Dingen (AD)	Lindås kommune, VA-avdelinga	x	x
Rune Kilen (RK)	Lindås kommune, Vegavdelinga	x	x
Tommy Veland (TV)	Lindås kommune, Geodataavdelinga	x	x
Christian Reinshol (CR)	Lindås kommune, Planavdelinga	x	x
Kristin Nielsen (KN)	Lindås kommune, Planavdelinga	x	x

Møteplan:

- Møte i forlenginga av utsending av mottakskontroll datert 18.08.2017.

Nr	Tekst
1	<p>VA-rammeplan: Kommunen set krav om at det vert utarbeidd VA-rammeplan og at denne skal vere godkjent før reguleringsplanen vert godkjent. Planfremjar kontaktar VA-ekspert for å få utarbeidd rammeplan.</p> <p>Kommunen krev at det vert utarbeidd VA-rammeplan for eit større område enn det som er omfatta av sjølve tunet i reguleringsplanen, og føreslår at det kan vere aktuelt for kommunen å bidra med eit tilskudd til anlegget og sjå på moglegheita for å overta anlegget etter ferdigstilling. Atle Dingen (VA-avdelinga) vert teke med i utarbeidinga av denne planen. Cardo kontaktar VA-avdelinga + eit firma som kan utarbeide rammeplanen. Slokkevatn må inngå som ein del av VA-rammeplanen. Kommunen må teste om det er trykk nok på leidningsnettet til å dekke slokkevatn. Arbeidet med VA-rammeplanen må startast opp så snart som mogleg.</p>
2	ROS-analyse:





	<p>Kommunen har bede om fleire og grundigare vurderingar. Cardo ber om at dei tre siste godkjente ROS-analyser vert oversendt for å sjå eksemplar på korleis kommunen ønskjer at desse vert utforma.</p>
3	<p>Førsegner: Kommunen har bede om at føresegnene vert formulert på nynorsk. Cardo informerer om at desse vil verte oversatt.</p>
4	<p>Fylling som ligg utanfor plangrensa og går inn på andre eigarar sin grunn: Cardi informerer om at det ligg føre skriftleg avtale om dette. Dette må omtalast i planmaterialet. Kommunen ber om at plangrensa vert utvida dei plassenene fylling går utanfor, og informerer om at det ikkje er naudsynt å justerer eiegdomsgrensenen, så lenge det ligg føre avtale med naboar.</p>
5	<p>Figurar/tabellar: Kommunen har informert om at figurar og tabellar i planskildringa må leggest inn med høgare oppløysing for å kunne lesast. Kommunen ber også om at ein word-versjon av planskildringa vert sendt inn.</p>
6	<p>Naust: Det er opp til planfremjar om dei ønsker å ha nytt naust med i planframlegget, men kommunen vurderar å ta det ut. Det er avtalt at viss kommunen opplever at det er problematisk med naust på denne plassen, gir vi tilbakemelding til Cardo. Cardo vurderer å kutte naust heilt ut, og i så tilfelle å flytte plangrensa inntil bustadarealet nordaust for nausteområdet.</p> <p>Synfaring naust: Planavdelinga har vore på synfaring i planområdet etter møtet 12.09.2017. Det planlagte nausteområdet vil framleis vere i strid med kommuneplanen: arealføremålet naust ligg ikkje inne i kommuneplanen og det nye naustet vil verte liggande i arealføremålet badeområde og i omsynssona friluftsliv. Ut frå vår visuelle vurdering på plassen, ser vi på det som mogleg å vurdere å legge inn eit nytt naust i planområdet, då det allereie ligg naust her frå før, og vi ser på «restverdien» mellom dei aktuelle nausta som potensielt avgrensa. Om det skal vere aktuelt for administrasjonen å tilrå at det vert lagt inn eit nytt naust her, må dette verte diskutert grundig i planmaterialet. Vi ber også om at de kontaktar BOF og høyrer om dei har planar mellom nausta på den aktuelle tomte, og at det vert lagt ved dokumentasjon på kontakten med BOF.</p> <p>Delvis næringsbygg: Cardo informerer om at ein går for reint bustadføremål der i pr. i dag ligg BAA (angitt byggje- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovudformål). Planframlegget vil etter dette vere i tråd med kommuneplanen på dette arealet.</p>
7	<p>Uttalar: Uttalar vil verte svart på meir utfyllande av Cardo, som tilrådd.</p>





8	Kartforretning: Det er ein del uklare grenser innanfor planområdet, som kanskje kan justerast. Tommy Veland (Geodataavdelinga) har lagd eit kart som viser dei uklare grensane som ikkje er målt frå før. Grensanen må gåast opp, og nabo må innkallast til grenseoppgang. Geodataavdelinga sender oversikt over dei uavklarte grensene til Cardo. Hovudtomta (gbnr 214/41) vert teke som ei delingssak. Dei andre grensane vert teke som grenseoppgang. Kvar bustad skal ha eige seksjonsnr, resten av arealet skal vere felles i eit sameige.
9	Veg: Vegen i området er ikkje kommunal, men tilhøyrrer hyttelaget. Det må ligge føre ein fellesavtale for vegen, slik at det nye bustadområdet Nystøltunet kan nytte vegen. Alle tiltak skal ha veg, vatn og kloakk i orden for å kunne få løyve til å byggje. Spørsmål frå Cardo om vegen vil kunne takast over av kommunen: dette vil ikkje vere aktuelt. Privatrettslege tilhøve må avklarast.
10	Hovudvegkrysset: Her er det ikkje god nok sikt, særleg mot vest. Vegavdelinga seier at nokre nabbar mm. må takast bort, før anlegget kan takast i bruk. Kva som vil verte gjort må gå fram av planmaterialet.
11	Renovasjon og post: Kommunen ber om at areal til renovasjon og post vert regulert inn i plankartet.
12	Fortau/trapper: Kommunen ber om at det vert lagt inn fortau langs f_SV4. Cardo opplysar at dette ikkje vil kunne vere universelt utforma, men kommunen tilrår fortau fordi folk kommer til å gå her. Cardo informerar om at universelt utforma gangveg går rundt heile Nystøltunet på sør- og vestsida. Kommunen tilrår at det vert lagt inn snarvegar/trappar der dette er mogleg, i tillegg til fortau langs f_SV4.
13	Fortau, SVV sin merknad: Kommunen tilrår at det etablerast fortau på nordsida av krysset, og frå Nystølenfeltet og opp. Cardo lagar eit forslag, med overgang. Det kan vere mogleg å legge ny vassleidning under fortauet.
14	Kart: Temaet <i>framtidige eigedomsgrensar</i> manglar og må leggest inn. For seksjonering: Tommy Veland tilrår at Harald Solheim ser på seksjonering og korleis dette bør gjerast. Tilrår at kvart bygg får eigne tomstar med eige gbnr.





15	Leikeplass: Det må skildrast tydeleg kvar det skal vere leikeplass, og kva kvalitetar som skal vere her. Ta utgangspunkt i kommuneplanen sine føresegner og legg inn rekkefølgekrav. Kommunen tilrår at det vert vurdert opna opp for delvis utbygging, og at dei ulike bygga vert knytta til ulike leikeplassar gjennom rekkefølgekrav.
16	Byggegrense mot sjø: Sett byggegrense mot sjø i 100-metersbeltet, for å unngå disp.
17	Punkt 15 i mottakskontrollen: Det er feil at MUA skal stå i plankart.
18	Punkt 16 i mottakskontrollen: Legge inn både minimums og maksimumstal på parkeringsplassar, jf. kommuneplanen § 1.15.
19	Like føresegner for forskjellige område: Slå saman føresegner som er like, «økonomiser» lik tekst.
20	Byggegrenser og terreng: Cardo informerer om at byggegrensene vil verte tilpassa terrenget, som etterspurt i punkt 19 i mottakskontrollen.
21	SOSI: Cardo informerer om at SOSI-fila fiksast, jf. punkt 20 i mottakskontrollen.
22	Utnyttingsgrad: Utnyttingsgrad må inn i plankartet, gitt i prosent. Det må stå at t.d. «30% BRA» vert lagt inn og at dette gjeld pr. tomt. Det må stå tydeleg i planen om parkering inngår eller ikkje i utnyttingsgraden.
23	Makshøgde murar: Er nokre over 1,5 meter høge, skal dei avtrappast med terrassar på minimum 1,0 meter djupne. Elles: generelt krav om at murar ikkje skal vere høgare enn 1,5 m.
24	Andre innspel: Det vart avtalt at innspel frå andre avdelingar i kommunen som ikkje inngjekk i møtet, vert oversendt saman med referatet. Sjå innspela under.





Innspel til reguleringsframlegget frå andre avdelingar i kommunen:

- Med bakgrunn punkt 9.14 Grendeutvikling og boligsosiale forhold i planbeskrivelsen så bør det i skildringa av kvar enkelt bustadområde også være oppgitt kva for risikoklass bygningane vil være planlagt i. ref TEK17(tek10). Endring av risikoklasser vil samfunnsmessig kunne endre behov for framtidige teneste levert av det offentlige i området, og bør derfor vurderast i planfasen.

Med den intensjon som plan har med lenger heimebuande og større bredde i demografi vil risikoen for hendingar i området bli større. Transformasjon frå hytte område til bustad område vil også være en bidragsyter til dette.

- Bygga er beskrivi som 2 etasjes bygg med hems i detaljreguleringa *Nasjonal id 1263 – 201603*, mens i *Reguleringsbestemmelser plan ID 1263 – 201603* er bygga beskrivi med 2 etasjar og loft. Er det vurdert om dette vil ha konsekvensar for regulering eller vidare prosjektering?
- Stiller også spørsmål til næringsarealet i boligfeltet, kva skal lagrast her og kva vil areala verta nytta til? Ein bør vidare sjå på brannfarar, potensielt søppel, etc. Tenkjer det bør setjast ei avgrensing til bruket i næringsarealet.
- *Reguleringsbestemmelser plan ID 1263 – 201603* kap. 3.1.2 seier: «Før det gis tillatelse til igangsetting av første nye boligbygg skal det foreligge plan for vann og avløp.» Anbefaler å bytte ut «boligbygg» med byggverk slik at det også gjelder næringsbygg.
- *Reguleringsbestemmelser plan ID 1263 – 201603* kap. 3.1.2 seier: «Før det gis tillatelse til igangsetting av første nye boligbygg i Nystøltunet skal det være avklart med kommunen hvor slukke hydrant skal plasseres.» Anbefaler også her å bytte ut ordet «boligbygg», og sette inn bygg.
- *Reguleringsbestemmelser plan ID 1263 – 201603* kap. 3.2.1 seier: «Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for mer enn 10 nye boliger skal hydrant for Brannslukning være etablert i planområdet.» Hydrant(er) bør komme på plass i starten av byggefasen og forsvarleg tilgjenge på sløkkjevatt skal vere på plass før byggverk tas i bruk.
- Detaljreguleringa *Nasjonal id 1263 – 201603*, kap. 8.11, seier at Nystøltunet vil bli knyta til lokalt vann. Vil dette gje tilfredsstillande dekning av brannvatn?
- Som ein del av prosjekteringa må ansvarleg prosjekterande innhente informasjon frå Nordhordland og Gulen Interkommunale Brannførebyggjande avdeling (NGIB) om dimensjonerande kriterier for rednings- og sløkkjearbeid. Desse kriteriene er spesielt viktige for åtkomst og oppstillingsplass for brannvesenet sine bilar knytt opp mot detaljreguleringa *Nasjonal id 1263 – 201603* kap. 8.8 og 8.11.

Post

postmottak@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 3201.05.89311
Org.nr. 935 084 733

DER DRAUMAR BLIR RØYNDOM





LINDÅS KOMMUNE

Planavdelinga

- Føresegne ang. rekkefølgekrava må slåast saman. Det er mykje gjentakning av lik tekst. Det same gjeld fleire stader i føresegnene mellom anna når det gjeld «Anna veggrunn», gangareal, felles uteopphaldsareal.
- Slik parkeringsløyisinga er vist, kan det fort by på praktiske problem for planområder. Det er gjerne for stor avstand mellom felles parkeringsplass og bustadane på BKS1 og avt. BAA, slik at her kan fort gangvegane blir nytta til parkering. Alternativ parkeringsløyising bør vurderast, eventuelt at det ikkje kan etablerast køyreatkomst på samtlege gangvegar.
- Skal rekkefølgekrava også gjelde for endring av eksisterande bygningsmasse eller er dei konsentrert til BAA, BKS1-3?
- Bruke ordlyden «vere ferdig opparbeid» når det er rekkefølgekrav
- Føresegnene må gjerast meir oversiktlig, og slåast saman. Det er mykje gjentakning av tekst.
- Hydrantar må inngå i VA-rammeplanen.
- Leikeplassen/-ane må ha rekkefølgekrav.

Post

postmottak@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 3201.05.89311
Org.nr. 935 084 733

DER DRAUMAR BLIR RØYNDOM

