

Ard arealplan AS
Hedvig Godvik Olsen
Nygårdsgaten 114
5008 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/2472 - 17/19843

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

Dato:
04.07.2017

Mottakskontroll detaljregulering Stølsmarka

Vi viser til dykkar planforslag som vart sendt til oss 14.03.2017. 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 de finn under «Tekniske feil og manglar» må rettast opp, og er i hovudsak ikkje noko som kan diskuterast. 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 til grunn bruk av ein kommunal eigedom 137/344 som uteareal for Nordhordland Kristne grunnskule. Lindås kommune ønskjer ikkje å leige bort eller selje denne eigedomen til	Eigedomen er no kjøpt av Nordhordland Kristne grunnskule og vil forbli ein del av planområdet.



	Nordhordland Kristne grunnskule. Kommunen har behov for å halde på råderetten over den siste ubebygde tomta i Alvermarka på grunn av mellom anna omsynet til framtidige behov for utbygging av sosial infrastruktur. Om ein likevel ønskjer å legge fram planforslaget til politisk handsaming, vil administrasjonen i den politiske saka rå til at 137/344 vert tatt ut av planområdet. Dette kan diskuterast i eit drøftingsmøte. I den vidare mottakskontrollen har me handsama planen med utgangspunkt i at 137/344 er ein del av uteområdet til skulen.	
2	Det er i dag trafikale utfordringar i området, og med utviding av talet på elevar på skulen må det utarbeidast ein meir grundig analyse av forventta trafikkutvikling for å sikre trafikktryggleik og belyse eventuelle negative konsekvensar for bebuarar i området. Den trafikale vurderinga som til no er utarbeida er for tynn. Vurderinga svarer greitt ut omsynet for dei mjuke trafikantane, men er ikkje god nok for andre trafikale forhold. I planskilringa punkt 8.7.6. står det m.a. at; «I planforslaget vil det også bli ein reduksjon i antalet parkeringsplassar, så planforslaget fører heller ikkje til trafikkauke i området». Denne slutninga er ikkje dekkjande. Konsekvensen av ei auke i omfanget av levering og henting av skuleborn er døme på tema som må omtalast meir grundig i ein trafikkanalyse.	Det vil ikkje bli lagt opp til ei utviding av talet på elevar på skulen, talet på elevar vil bli som i dag. Det er utarbeida ei trafikkanalyse av Cowi, datert 04.12.17
3	Både Statens vegvesen og felles uttale frå bebuarane i Lyngmarken 1 til 7 peika på behovet for å utvide planområdet til å inkludere kryss ved fv. 565. Det er behov for ein meir grundig analyse av kryssituasjonen på fv. 565. Ein slik analyse må ligge til grunn for ei vurdering av ein eventuell utviding av skulen.	Det er gjort vurdering av krysset i trafikkanalysen og det er konkludert med at det ikkje er behov for å gjere utebtringar av krysset. Krysset vil difor ikkje bli inkludert i planområdet.
4	I illustrasjonsplanen er det vist parkeringsplassar på SPP. Det er viktig at det er satt av tilstrekkeleg med areal, samt at det er eit tydeleg skilje mellom SPP og rundkøyring, slik at det ikkje er mogleg å til dømes rygge ut av SPP og inn i arealet som er sett av til rundkøyring. Eit fysisk skilje, kor omsynet til å leie overvatn bort på ein god måte, må innarbeidast.	Området her er tegna om, tidlegare rundkøyring er teke ut, så kommentaren er ikkje gjeldande lenger.
5	Krav om snitt som illustrerer korleis utbygging av skuleområdet vil sjå ut i området. Det må sendast inn terrengsnitt av planområdet som viser mogleg byggutforming som følgjer planen. (Det må markerast i illustrasjonsplan kvar snitta er tatt.) Slike	Snitt og illustrasjonsplan er utarbeida

	snitt er viktige for å kunne vurdere korleis planlagd utbygging vil sjå ut.	
6	Kommunen har i oppstartsmøte opplyst om at hovudvassleining som går gjennom området kan måtte flyttast som følgje av planforslaget. Det er ikkje omtalt i planskildringa eller i føresegnene. Det må vurderast om det skal leggst inn ein omsynssone for vassleining i plankartet.	Sjå vedlagt VA-rammeplan, datert 04.12.17, for korleis VA kan løysast i planområdet . Vurderar det ikkje som naudsynt å leggje inn omsynssone for vassleidning i plankartet. Det er synt til VA-rammeplanen i planskildringa, pkt. 9.12. Er lagt inn i føresegnene at godkjent VA-rammeplan skal føreliggje ved innsending av rammesøknad, pkt. 2.2.1
7	Det må utarbeidast ein V/A rammeplan for planområdet. Den må mellom anna vise tilhøve til overvatn og brannvatnforsyning.	VA-rammeplan er utarbeida
PLANSKILDRING		KOMMENTAR
8	Viser til punkt 1 i lista og omtale av bruk av eigedom 137/344 (markert som BUT i plankartet). Planskildringa må omtale korleis eigeskap eller leige av arealet skal vere, samt opplegg for drift og vedlikehald av tomta	Ikkje aktuelt lenger då tomta no er kjøpt av Nordhordland Kristne grunnskule
9	Føresegnene § 5.2.1 viser til at BUT skal nyttast som uteareal for barnehagen. Planskildringa skildrar ikkje tilhøve for barnehagen sin bruk av BUT, til dømes under punkt 8.5. Avstand frå barnehagen til utearealet må mellom anna omtalast.	Ikkje aktuelt lenger, BUT er tatt ut av plankartet og blitt erstatta av BKB3
10	I planskildringa er dagens situasjon lagt til grunn for utrekning av parkeringsbehov i planområdet. Det må vurderast om ei auke i talet på skuleelevar vil føre til ei auke i talet på årsverk i skulen, og dermed auke parkeringskravet.	Det er ikkje lagt opp til ei auke i talet på skuleelevar
FØRESEGN/PLANKART		KOMMENTAR
11	Manglande omtale av kopling mellom skuleområdet og utearealet på gards- og bruksnummer 137/344 (BUT i plankartet). Plankartet og føresegnene må vise korleis ein skal sikre ein trafiksikker kopling mellom skuleområdet og utearealet. I tillegg må tilkomst for andre brukarar omtalast. Det må vurderast korleis trafikktryggleiken for skuleelevane skal tas i vare ved kryssing av SKV2. Aktuelt tiltak kan vere heva gangfelt eller heva kryss.	Trafiksikker tilkomst er omtala under pkt. 8.7.6 i planskildringa. Det er regulert inn gangveg og fortau som koplar skuleområdet saman med 137/344. SKV2 er no blitt til SKV3. Tidlegare SKV2 vil bli stengt og gangveg o_SGG2 vil bli etablert der.
12	Trygg tilkomst til skule- og barnehageområdet må sikrast. SF 2 bør tas ut, slik at gåande og syklande sin tilkomst til skuleområdet vert via f_SGG og ikkje inn på SPP. I tillegg bør det vurderast å legge opp til heva kryss eller heva gangfelt frå SF1 og SF3/SGG.	Løysinga er teikna om slik at trygg tilkomst er ivaretatt.

	Trygg kobling mellom SF3 og gangveg mellom 137/290 og 137/644 bør og sikrast.	Dette kan vanskeleg sikrast i reguleringsplanen
13	Arealformålet for rundkøyring, SGT i plankartet, må endrast frå gatetun til trafikkareal.	Laga ny løysing her, ikkje lenger aktuelt.
14	Føresegner § 3.1. Legg inn nytt punkt; «Før det kan gjevast bruksløyve til nye bygg innanfor BKB1 og BKB2 skal BUT vere ferdig opparbeida».	Ikkje lenger aktuelt då BUT er teke ut.
15	Krav til sykkelparkering må inn i både føresegnene og planskildringa.	Er lagt inn krav til sykkelparkering under § 6.7.3

VÅRE TILRÅDINGAR

GENERELT		KOMMENTAR
16	Jamfør punkt 1 og omtale av 137/344. 17.11.2011 fekk Nordhordland Kristne grunnskule godkjenning for 195 elevar etter <i>Forskrift om miljøretta helsevern i barnehager og skular m.v.</i> I godkjenninga vert skulen tilrådd å tilstreve meir uteareal, samt at plan for deling av uteareal og tilrettelegging for fysisk aktivitet må framleggjast miljøretta helsevern når elevtalet overstig 150. Planframlegget må skildre tydelegare korleis dette vert følgt opp i planframlegget og tilhøvet til bruken av BUT til dette føremålet.	Bruken av 137/344 er skildra under pkt. 8.5
17	SVV ber om at kommuneplanens krav til støydokumentasjon og -tiltak vert oppfylt, men det vert avskrivi av tiltakshavar. Det må takast stilling til om støyen frå fylkesvegen vil løyse ut støytiltak på dei nye bygningane og evt uteareal. Det må også takast stilling til støynivå frå aktiviteten på skulen mot naboar.	Det er utarbeida støyrapport til planen, datert 25.10.17
18	Innkomne merknader knytt til støy på kveldstid. Er ikkje kommentert ut i oppsummering av merknader innspel 2.	Støy på kveldstid er no kommentert
19	Skulen har utfordringar med den private kloakkløysinga i området i dag. Det er viktig at noverande og framtidig løysing for å få på plass ein fullgod kloakkløysing i planområdet vert handtert.	Er utarbeida VA-plan som som har sett p dette
20	Det må avklarast om det er nødvendig med brannvannsdekning.	Er utarbeida VA-plan som som har sett p dette
21	ROS-analysen er mangelfull med omsyn til trafikkfare og ulykker på veg, då det ikkje er teke stilling til verknader av auka trafikk til området. I høve overvatn er det føreset med lokal fordrøying. Tema er ikkje omtalt i planskildringa og bør inn som ein del av V/A rammeplanen.	Trafikkanalysen har sett på kva auka trafikk har å seie for området og eksisterande vegsystem. Overvatn er omtalt i VA-rammeplanen, samt i planskildringa pkt. 9.12

Med helsing

Marte Hagen Eriksrud
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Ard arealplan AS

Nygårdsgaten 114 5008

BERGEN