



NOTAT

VEDLEGG 1 TIL REGULERINGSPLAN INNSENDT PR 3.9.2014

Prosjektnr ADU: 2010323

SAK

KEILEN VEST PlanId 1263201107

Vedr.

Svar på merknad/spørsmål mottakskontroll LK

Notatet er våre svar på merknad og spørsmål i brev frå Lindås kommunen av 17.2. 14.

| GENERELT | | KOMMENTAR |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Delar av planen er ikkje i tråd med overordna kommunedelplan for Lindåsneset- Mongstad. Dette gjeld bustadane innanfor BF6 og BF7 samt småbåthamna og nautsområda N1 og N2. Dette vart ikkje tatt med i kommunedelplanen og bustadane vert liggande innanfor den funksjonelle strandsona (blå stipla strek i kommunedelplankartet). Planskildringa må skildre betre kva vurderingar og historikk som ligg bak avgjerda om å fremje areal som ikkje vart teke med i kommunedelplanen og det bør koplast på eventuelle nye moment som har kome til sidan førre vurdering av området. | Vi viser til dokument A2 - Planskildring - Temahefte: <ul style="list-style-type: none">• Overordna plan - grunn for endring/justering. |
| 2 | Funksjonell strandsona: I kommunedelplanen er den funksjonelle strandsona definert. Planforslaget bryt med denne grensa utan at grensa er diskutert eller vurdert på nytt. Dersom ein skal leggje til rette for utbygging utanfor grensa må ein ny og meir nøyaktig grense teiknast opp og grunngjevast. | Vi viser til dokument A2 - Planskildring - Temahefte: <ul style="list-style-type: none">• Overordna plan - grunn for endring/justering. |
| 3 | Føresegnene må gjennomgåast for å sjå til at dei ikkje famner breiare enn kva plan- og bygningslova tillet og at det ikkje er med punkt som ikkje kan gjerast juridisk bindande (jf. punkt om føresegn nedanfor). Reint privatrettslige tilhøve kan ikkje regulerast i føresegn til reguleringsplan. | Føresegnene er retta. |

| | | |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4 | Vegar Det er vist til handbøker for veg i teksten, men ikkje vist korleis dette er fylgd i planmaterialet. Plankartet har ikkje referansar til vegbredder eller radiar og det er ikkje lagt ved tekniske teikningar eller illustrasjonar som syner dette og stigning på veg og gangareal. | Vi viser til dokument A2 - Planskildring - Temahefte: • Vegar i området |
| 5 | Anna veggrunn Det er ikkje vist detaljar for til dømes tilpassing til sideområde eller kva type inngrep som kjem i areala for anna veggrunn. | Vi viser til dokument A2 - Planskildring - Temahefte: • Vegar i området |
| 6 | Renovasjon Område sett av til renovasjon må visast som anna føremål, eksempelvis med sosikode 1560 andre kommunaltekniske anlegg. | Område avsett til renovasjon har fått sosikode 1560 i revidert plankart. |
| 7 | Bredd faresone el Er breidda på faresone for høgspenst tilstrekkeleg? Det må visast til styrken på høgspenststrekket for å avgjere kor brei sona må vere. | Bredde faresone knytt til høgspenst er i samsvar med krav frå BKK. Tiltakshavar jobbar med å leggja deler av tracen som kryssar området i bakken/ grøft. |
| 8 | Namn på planskildringa, føresegnene og plankart skal vere lik. Vi foreslår «Reguleringsplan for Keilen vest, del av gnr 123, bnr 6 Plan ID 1263-201107», Lindås kommune. | Er kontrollert og retta. |

| PLANSKILDRING | | |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9 | Planskildringa er generelt for lite utfyllande. Dette gjeld spesielt kapittel 6; Skildring av planforslaget og kapittel 7; Konsekvensar av planforslaget. Det er ein fordel om desse kapitla vert meir detaljert skildra. Sjå Lindås kommune si sjekklister for krav av innhald. | Planskildringa er gjennomgått. Vi har valt i hovudsak å gje utfyllande informasjon i tilleggskildring A2 Planskildring - Temahefte |
| 10 | 6.1.2 Strandlinje/strandsoner: Då planområdet omfattar strandsona må kvalitetane i strandsona skildrast. | Vi viser til dokument A2 - Planskildring - Temahefte |
| 11 | 6.2.0: I tillegg til oversikten over arealformåla må det listas opp kor store dei ulike formåla vert. Slike arealrekneskap er vanleg å ha med i planskildringa. | Vi har lagt inn arealrekneskap i revidert planskildring. |

| | | |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12 | <p>6.2.1: Generelt må ein i dette punktet gjere greie for korleis bustadområda skal byggast opp. Eks. korleis husa er tenkt plassert, garasje, hage, tilkomst osv.</p> <p>- Det må kome tydeleg fram at kravet om MUA 200m² per bueining vert sikra (jf.4.25 i kom.delplan).</p> <p>- Kva meiner de med tredje avsnitt om fellesanlegg og egne vedtekter? Grei ut eller ta bort.</p> | <p>Vi viser til dokument A2 - Planskildring - Temahefte.</p> <p>Vi har i planskildringa tatt bort punkt knytt til fellesanlegg.</p> |
| 13 | 6.2.4: Dette punktet må skrivast om. | Tekst er justert i planskildring |
| 14 | 6.6: Det er ikkje gjort greie for kor planen har tilpassing til universell utforming, eventuelt kor dette ikkje er mogeleg å oppnå. Dette heng saman med manglande dokumentasjon av løysingane i plankart og tilhøyrande teikningar. | Vi viser til dokument A2 - Planskildring - Temahefte. |
| 15 | 6.7: Her må det skildrast korleis dei enkelte bueiningane skal få tilstrekkeleg uteopphaldsareal. Kvaliteten på leikeplassane bør og omtalast her, samt at det må visast at det er nok leikeareal i forhold til bustadene og at desse har gode kvaliteter (jf.6.2.1). | Vi viser til dokument A2 - Planskildring - Temahefte. |
| 16 | 6.8: Under dette punktet er det naturleg at kulturminnefunna som er gjort vert omtalt og gjerne vist på kart/bilete. | Punktet er skrive om. |
| 17 | 6.10: Det må forklarast kor avfall skal hentast og det må setjast av plass til dette i planområdet. Dette må synast med ei annan nemning på plankartet. | Avfallsplassar er vist i plankart og tekst er skrive om. |
| 18 | 7.2: Konsekvensane for landskapet er ikkje tilstrekkelig utreda. Ettersom det leggjast opp til bygging tett opp i strandsona er det spesielt viktig at husa plasserast slik at dei i minst mogleg grad gjer silhuettverknad og passar godt i terrenget. Dette gjeld og plassering av bustader og vegar for å unngå store og skjemmaende skjeringar. | Vi viser til dokument A2 - Planskildring - Temahefte. |
| 19 | 7.5: Det må forklarast korleis planen betrar tilgjengelegheita i området. Omtalte fiskeplassar og andre tiltak bør sikrast gjennomført i føresegnene, gjerne som rekkefølgekav. | Vi viser til dokument A2 - Planskildring - Temahefte. |
| 20 | 7.6: Tilhøve til tilkomstvegen må utgreiast betre. Det er ikkje gjort greie for kva klasse tilkomstvegen er eller skal vere for å kunne handsame all trafikken (etter utbygging). Det må godtgjerast kvifor over nettopp 35 bustadar utløyser krav til tiltak langs vegen. Omfang av tiltak må presiserast og sjåast opp mot naudsynt standard. Det må vurderast om desse | Vi viser til dokument A2 - Planskildring - Temahefte. |

| | | |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>utbetringane utløyser behov for regulering.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bindande tekst for både omfang av tiltak og når tiltaka skal settast i verk (rekkefylgjekrav) må inn i føresegnene. - Det er ikkje sagt noe om trafikktryggleik i sjølve planområdet som følgje av at planen vert realisert. Det er ikkje gjort greie for kva tiltak som tek vare på den auka trafikken i området. - Det er ikkje gjort greie for kvifor ikkje tilkomstvegen må supplerast med ein eige løysing for gåande og syklande som fylgje av heil eller delvis utbygging av området. | |
| 21 | <p>7.7: Det kan sjå ut som om leikeplass 2 og 3 er brattare enn kravet på 1:3. Kvalitetane til leikeplassane må forklarast (jf.6.2.1 og 6.7). Me minner om at leikeområde skal plasserast først i planområdet, før vegar og bustadområde vert plassert.</p> | <p>Vi viser til dokument A2 - Planskildring - Temahefte.</p> <p>Nr 2 er 11,3 grader og er under kravet på skalaen 1:3 Nr 3 er og under kravet 1:3. (Også nr 1)</p> |
| 22 | <p>7.12: Det er same tema som naturmangfald under punkt 7.4. Funn frå kommunedelplanen bør gjentakast her.</p> | <p>Retta i revidert dokument</p> |
| 23 | <p>Det er ikkje gjort greie for omgjevnadane til planområdet og eventuelle konsekvensar</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kollektivtransport? - Skule/barnehage? - Daglegvarehandel? - Avstand til offentlege kontor og andre offentlege tilbod? - Idrettstilbod | <p>Vi viser til dokument A2 - Planskildring - Temahefte.</p> <p>Avstand frå kryss i Kjeilen til : skule/barnehage: Kaland 3,1 km Elevane går vanlegvis til Kaland skule, frå dette området. Skulebuss. Avstand daglegvare: Mongstad 2,4 km Offentleg kontor: Knarvik, 37,7 km Idrettstilbod: Lindås, 11,8 km Austrheim 13,1 km. Kollektiv: Frå hovudveg ca 2 km.</p> |
| | <p>Det må visast at ROS-analysen er gjort i tråd med Lindås kommune sine aksptkriterier. Sjekkliste over kva tema som har vore vurdert må visast til og alle punkt frå den listen må plasserast i matrisa og evt. avbøtande tiltak må sikrast i føresegna.</p> | <p>Justert i revidert planskildring</p> |

| FØRESEGNER | | |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 24 | <p>Føresegnene er ikkje godt bygd opp og må setjast opp på nytt.</p> <p>For det første må det være mogleg å raskt finne fram til kva som er juridisk tillate i plankart og føresegner.</p> <p>For det andre er fleire av punkta mykje meir skildra i føresegnene enn i planskildringa. Dette er heilt bakvendt. I planskildringa skal det stå kva planen opnar for, argument for kvifor dette skal etablerast og kva som er intensjonen med formålet. Dette skal ikkje stå i føresegna.</p> <p>I føresegna skal det være ei enkel oppstilling av kva planen opner for og kva som skal sikrast gjennomført under utbygging av området og kva som skal vere på plass når det er ferdig utbygd.</p> <p>Nedanfor er ei liste med punkt som må rettast opp. Ved retting av planen og føresegna må de gå gjennom alle punkt og sjå til at alle punkta kan gjerast juridisk bindande og heimlast i plan- og bygningslova. Dersom dette ikkje er tilfelle må dei takast ut.</p> | <p>Føresegna var vekta med utgangspunkt i at dei skulle vera forståelege for den menige mann og kvinne.</p> <p>Vi har gjort ei vurdering av føresegn opp mot merknader og retta det vi ser som naudsynt.</p> |
| 25 | Føresegna og alle formåla må heimlast i plan- og bygningslova med kopling til dei rette paragrafar. | |
| 26 | Føresegn tilknytt naust og småbåthamn bør sikre eventuelle målsettingar knytt til universell tilkomst og tilgjenge. | PBL § 11-7 nr 6, 11-9 til 11-11. |
| 27 | Fritidsbygg er omtalt i føresegnene, men er ikkje synt på plankartet. | Knytt til at det er igjen ei hytte i området BK2 (gnr 125/24) som står som fritidsbustad. Denne er i planen lagt under område for bustad. Vi viser til dokument A2 - Planskildring - Temahefte for meir info. |
| 28 | Føresegner for høgspenningsanlegg, bandlegging etter lov om kulturminner, bevaring kulturmiljø samt frisktsoner manglar. | Var ikkje vist pga feil ved lagvisning i kart. |
| 29 | Kan ikkje sjå at der er satt av areal til parkeringsplassar som ikkje er definert som felles på plankartet. (ref § 2.2.1) | Parkering pr tomt er definert i §1.3. Plassering av parkeringsplassar vert vist på situasjonsplan pr tomt ved byggjesøknad. |
| 30 | § 2.1: Det er ikkje gjort greie for kva ein godkjend snuplass er. | Er tatt med i reviderte føresegn. Vi viser også til dokument A2 - Planskildring - Temahefte. |
| 31 | § 0.3.3 Leikeareal: Etappevis utbygging av leikeplasser må knytast direkte opp mot etappevis utbygging av bustadområda. «Nærmaste leikeplass» er ikkje spesifikt nok. | Føresegn er retta og det ligg føre eige kart i dokument A2 som syner samanheng etappevis utbygging. Vi viser til dokument A2 - Planskildring - Temahefte. |

ADU

| | | |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 32 | §0.9 om deltaking i velforening må takast ut jf. lovkommentaren til PBL: «Utanfor reguleringshjemmelen faller og forhold av privatrettslig karakter. Det kan derfor ikkje gis føresegnar om økonomiske forhold eller plikter og rettigheter, eierforhold eller f.eks. krav om deltaking i velforening.» | Er tatt ut av føresegn. |
| PLANKART | | |
| 33 | All geometri i basiskartet teiknast ut i gråtone (RGB 153-153-153) utan fylte flater, jf. NPAD (nasjonal produktspesifikasjon for areal og digitalt planregister) | Vi har bestilt og fått kart hjå Infoland. Dersom kommunen meiner at det er feil med dette kartgrunnlaget, bør dei ta dette om med Infoland. Vi kan ikkje gjera noko med dette. |
| 34 | Fargelegging, skravor, linjer og symbol må teiknast i medhald til NPAD. Fleire av linjene i teiknforklaringa er teikna opp feil. I tillegg manglar symbol for avkøyrsl. | Kart er kontrollert og det vi har funne av feil er retta. |
| 35 | Alle eks. bygg innanfor planområdet skal visast med linje for "eksisterande bygg" på plankart og teiknforklaring. | Eksisterande bygg ligg i sosi kartet frå før. Krav om å teikna dei på nytt (dobbel?) har vi ikkje tidlegare fått krav om. Vi gjer det dersom kommunen kjem med kravet. |
| 36 | Om det er bygg som skal fjernast må desse markerast på plankartet med kryss over. | Ikkje aktuelt. |
| 37 | Veg og stadsnamn må påførast og skrivast i medhald av lov om stadsnamn. | Kjente vegnavn er påført. |
| 38 | Gnr/bnr for alle eigedomar må påførast | Eksisterande tomtar med godkjent gnr/bnr er ført på. |
| 39 | Namn på omsynssoener skal påførast plankartet | Er påført kart. |
| 40 | Grad av utnytting må påførast alle byggeområder | Er påført i eigen tabell på kart. |
| 41 | Kvar er areal sett av for mellom anna busspann for eksisterande bustader langs V1? | Teikna inn på kart. |
| 42 | Linje for senterlinje manglar på plankart og er synt feil i teiknforklaringa. | Er retta i kartet. Rett linje i vegen men vi har feil i symboliste. Dette vert retta straks vi vinn årsak. |
| 43 | All tekst i plankart, teiknforklaring og tittelfelt må endrast til nynorsk | Vi nyttar programvare Gemini Terreng & Entreprenør. Programmet er på bokmål. Vi har spurt leverandør men dei har pr d.d ikkje utgåve med nynorsk tekstform. |

ADU

| | | |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 44 | Tomt 01 og 34 manglar avkøyrselepil. Der er heller ikkje synt avkøyrselepiler for eksisterande bustader. Det bør vurderast om ein ynskjer å bruke avkøyrselepiler som er bindande for plassering av framtidige avkøyrslar. | Punktsymbol for inn-/avkjørsel viser tenkt plassering slik vi har vurdert området. Ved byggjesøknad skal det vera opning for at ein kan nytta anna avkjørsel dersom dette betre tar omsyn til planlagt hus/husplassering, siktforhold og terreng på staden. |
| 45 | Tilvising til PBL manglar noko tekst i teiknforklaringa. | Har sendt spørsmålet vidare til programleverandør Powel. Vi har retta dette manuelt på kart. |
| 46 | Det manglar siktlinjer i kryssa mellom «hovudvegane» og vegane som tar av inn til bustadane. Her kan siktlinjer kunne verke inn på fastsetting av byggegrense. Det er heller ikkje gjort greie for sikt i kurver. Avkøyrsele til private vegar skal tilfredsstillе dei same tekniske krav til utforming som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar. <ul style="list-style-type: none"> - Arealet siktlinjene dekker må skraverast eller skillast i eige formål slik at det kan refererast til. - Måle og avstandslinjer skal nyttast for til dømes byggegrenser, vegbreidder, breidde faresone for høgspenlinje m.m. | Er retta i kart. Vi viser også til dokument: A2 - Planskildring - Temahefte. |
| 47 | Det er ikkje gjort greie for om det er mogeleg å snu eit dimensjonerande køyretøy i endane på dei vegane som skal byggast etter handbok 017. | Vi viser til dokument A2 - Planskildring - Temahefte. |
| 48 | Det er ikkje synt noen eigenskaper for vegane; ikkje kurveradier, radier i avrundingane i kryss, breidder på veg eller stigning. | Vi viser til dokument A2 - Planskildring - Temahefte. |
| 49 | Kvifor er det ulik breidde på gangvegane? | Nye gangvegane er teikna med lik breidde b=2 meter |
| 50 | Byggegrensene må leggjast slik at der ingen stadar er mindre enn 8 m til næraste bygg. | Alle tomtear er no rett slik at vi tar omsyn til eksisterande hus der det er bygd nærmare enn 4 meter frå grense |
| 51 | Alle formål må påførast feltnamn. Til dømes manglar formål aust for BK2 samt formål i sørvest for BK1 namn. | Er retta i kart. |
| 52 | Plankartdokumentet skal gje opplysningar om kva horisontalt geodetisk grunnlag, høgdegrunnlag og kva kartprojeksjon (for eksempel EUREF 89, UTM sone 32) som er nytta. | Er påført kart - EUREF 89 |
| | Basiskartets uttrekksdato påførast teiknforklaringa og skal medfølge som metadata ved utveksling av kartdata. Kjelde for geodata som er nytta i basiskartet skal påførast. | Er påført i teiknforklaring. |
| 53 | Målestokken skal visast på plankartdokumentet med målestokktall og målestokklinjal | Er påført kart |
| 54 | Formålsteiksten S4 og N4 har bytta plass på plankartet. Dette må rettast opp. | Er retta |

ADU

| | | |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 55 | Friluftsområda må definerast som offentlege | Er retta |
| 56 | Sone for «bevaring av kulturmiljø» må overlappa sona for høgspent og bandleggingssona då bevaring av kulturmiljø og gjeld desse områda. | Er retta |
| 57 | Der er teikna to stk. formålslinjer i S5. Ei av desse må fjernast då formålslinjer ikkje kan liggja dobbelt. | Ei er fjerna |

VÅRE TILRÅDINGAR

| GENERELT | | KOMMENTAR |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 58 | <p>I ein stor / komplisert plan er det ofte best å trekke mange av behova for illustrasjon (som til dømes måsetting) ut i egne teikningar – illustrasjonsteikningar. Det er fullt mogeleg å legge dette i reguleringsplankartet, men all erfaring tilseier at denne planen då vil «gro igjen» og bli uleseleg.</p> <p>-Ut frå dette bør det utarbeidast illustrasjonsplan og snitt som syner forslag til plassering av bygg og løysing for parkering samt uteopphaldsareal, vegar, gangvegar, stiar, terrassar, uthus/anneks.</p> <p>- Oppsummert bør det lagast ein illustrasjonsplan for å få ein god forståing av korleis omgjevnadane vert påverka av utbygginga.</p> | Vi viser til dokument A2 - Planskildring - Temahefte. |
| 59 | <p>Det er óg lurt å illustrere ting som ikkje passer på eit plankart, til dømes normalprofil og prinsipp for murar eller skråningar. Desse kan, saman med illustrasjonsteikningane, presenterast i eit teknisk planhefte kor ein samlar dette.</p> | Vi viser til dokument A2 - Planskildring - Temahefte. |
| FØRESEGNENE | | |
| 60 | Jf. punkt under tekniske manglar. | |
| 61 | Alle vegar bør nummererast frå 1 til xx uavhengig om dei er offentleg, felles eller privat. | Retta i kart. |

| | | |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 62 | Det bør koma fram om offentleg veg er kommunal, fylkes eller riksveg | Vi viser til dokument A2 - Planskildring - Temahefte. |
| 63 | Alle siktlinjer som tek plass utover vegareal må visast og det bør leggest på skravur eller farge for å kunne legge på restriksjonar i føresegnene. | Alle siktlinjer er lagt inn i kart og med skravurlinjer. Vi viser til dokument A2 - Planskildring - Temahefte. |

Atle Utkilen