

Ard arealplan as
Domkirkegaten 3
5017 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/1927 - 14/21199

Saksbehandlar:
Trude Langedal
trude.langedal@lindas.kommune.no

Dato:
14.10.2014

Mottakskontroll for reguleringsplan for Kjevikdalen fyllplass

Gnr./bnr. 176/25, 177/36 mfl. PlanID 1263-201306, Lindås kommune.

Vi viser til dykkar planforslag sist datert 25.08.2014, registrert hjå oss 29.08.2014. Me har hatt mottakskontroll på planen, og etter å ha gjennomgått alt materiale må vi diverre melde tilbake at planen har nokre manglar som må rettast opp før den kan gå opp til 1. gangs handsaming.

I skjemaet nedanfor kjem manglane fram. «Tekniske feil og manglar» må rettast opp og er i hovudsak ikkje tema for diskusjon. «Våre tilrådingar» inneheld ikkje direkte feil, men er tema der vi meiner at noko er uklart og bør utgreiast nærare. I det opne feltet «kommentar» skal planleggar svare på merknaden, og forklare kva som er retta, og korleis dette er gjort.

Dersom de har spørsmål knytt til nokre av merknadene, ta gjerne kontakt med underteikna. Om de ynskjer eit møte knytt til merknadane vil me legge til rette for det.

Vi minner om at sakshandsamingsfristen hos Lindås kommune vert stoppa som følge av dei omtalte merknader og feil.



Tekniske feil og manglar

PLANSKILDRING		KOMMENTAR
1	s. 4, 3.2 det må komma fram av planskildringa kor stort areal området vert utvida med, korleis strukturane i området skal leggast om og meir informasjon om reinseanlegget(størrelse, høgde, terrenghandsaming) Generelt meir utdjupande informasjon om endringane ein ønskjer innanfor området.	Området er utvida med 34.789 daa Ny plan: 194.569 daa, eksisterande plan: 159.780 daa. Lagt til meir info om kva ein ynskjer å gjere innanfor planområdet.
2	6.4 Eksisterande <i>busetnad</i> skal erstattast med eksisterande bygg	Ok, retta.
3	6.5 utviding av arealet for reinseanlegg BRE vil være synleg tiltak i strandsona. Vurdering og skildring av terrenginngrep og fjernverknad	Illustrasjon av planlagd reinseanlegg er utarbeida og lagt inn, samt at reinseanlegget og verknaden av det er betre skildra.
4	6.11 «Området er støytsett og ligg i både raud og gul sone. Dette er av lita betydning då området berre er industriføremål» Det ligg administrasjonsbygg i området, kontor har grenseverdi for støy. Temaet må handsamast meir nøye i planskildringa	Er utdjupa meir.
5	Forslag til grad for utnytting for byggeområda er høg, mellom 40-80% BYA, utan at dette er kommentert. Bakgrunn for den høge utnyttinga for byggeområda BN1-BN4 og BAD må komme fram av planskildringa	Det er ikkje planlagt nokre nye store bygg innanfor planområdet, utnyttingsgraden er sett unødvendig høg og er no blitt redusert.
6	s. 18 «9.4 Universell utforming. Ikkje aktuelt» Universell tilgjengelegheit må handterast i planforslaget, jfr. PBL. § 29-3, både i planskildring og i føresegnene.	Vegen inn til administrasjonsbygget og parkering tilknytta dette er universelt tilgjengeleg.

Tekniske feil og manglar

PLANKART		KOMMENTAR
7	Grad av utnytting må synast for alle byggeformål(i samsvar med Miljøverndepartementet sin rettleiar om grad av utnytting) BRE og BAS manglar utnytting	Kom i samråd med kommune i møtet 10.11.14 fram til at utnyttingsgrad for BRE (reinseanlegg) og BAS (massedeponi) ikkje er aktuelt. Innanfor BAS skal det heller ikkje oppførast permanente bygg.
8	Kartet manglar gbnr, eigedomsgrenser er vist med svak grå strek. Eigedomsgrenser må visast med raud strek og være med i teiknforklaringa	Ok, retta.

9	I teiknforklaringa er det vist under linjer og punktymbol vist <i>illustrasjon-planlagde bygg</i> , dette finn ein ikkje att i kartet	Symbolet for planlagde bygg er teke ut frå teiknforklaringa.
10	Området BN3 har ei utnytting på 40% BYA, medan store delar av tomta er faresone for høgspantanlegg. Kva er bakgrunnen for den høge utnyttinga når største delen av tomta ikkje let seg byggje ut?	Utnyttinga her er redusert til BYA 25% og blitt tilpassa det området der det er mogleg å byggje ut/gjere tiltak. Tiltak det kan bli aktuelt å gjere innanfor området vil vere oppføring av kontorbrakker, samt parkering.
11	Veg og stadnamn utanfor planområdet må påførast for lokalisering av planen. Stadnamn skal skivast iht lov om stadnamn.	Ok, Retta.
12	Rutenett og koordinatar manglar på plankartet	Ok, retta.

Tekniske feil og manglar

FØRESEGNER		KOMMENTAR
13	3.2.1 Avgrensa kva type næring areala kan nyttast til med rett kode(næringsbebyggelse 1300 vert for generelt)	Er presisert at det berre tillatas med avfallsrelaterte føremål.
14	Det skal utarbeidast ein samla situasjonsplan i målestokk 1:200/1:500 for kvart av felta BN2, BN3, BN4 og BAD ved søknad om rammeløyve. Utbyggingsfelta er på mellom 4-17 daa. Det er ikkje stilt krav om detaljplan for utbygging av felta. Situasjonsplanen skal visa gode løysingar med omsyn til bygg, terreng, tilkomstveggar, snuplassar, uteareal og parkering.	Lagt til under § 1.5
15	Det må utarbeidast massehandteringsplan ved tiltak i felta BN1, BN2, BN3, BN4, BRE og BAD	Kom fram på møtet 10.11.14 at dette ikkje er naudsynt. Masse som takast ut blir handtert lokalt inne på avfallsanlegget eller seld.
16	Merknad frå Bergen Omland Havnevesen må innarbeidast i føresegnene	Ok, retta, lagt til under § 1.7
17	Krav om marinarknologiske registreringar må innarbeidast i føresegnene som rekkeføljekrav. Sjå planuttale frå Stiftelsen Bergen sjøfartsmuseum.	Sjøfartsmuseet har trekt merknaden og det er ikkje lenger aktuelt med marinarknologiske registreringar
18	«3.1 og 3.2» Det er sett ei maks kotehøgde for bygga i planen. Maks høgde på bygga må og leggjast inn i føresegnene	BAD: Byggjehøgde 10 meter BN1: Byggjehøgde 15-18 meter BN2: Byggjehøgde 15-18 meter

		BN3: Byggjehøgde 15-18 meter BN4: Byggjehøgde 15-18 meter
19	«1.1.1 Tiltak nemnd i PBL § 29 -4 samt støttemurar og parkering kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggjegranser.» Det er ikkje vist byggjegranser på kartet. Bør erstattast med; <i>kan plasserast i feltgrensa evt 1 m frå feltgrensa.</i>	Ok, retta.
20	3.4 Kva med sikring av massedeponiområdet?	Lagt til under punkt 3.4.4 at BAS skal sikrast med gjerde.
21	5.2.1 Skrivefeil, sjekk	Ok, retta.
22	«1.2.1 Terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt.» Føresegna må presiserast, slik den står no gjev den ingen konkrete føringar for terrenginngrep.	Ok, retta.

Våre tilrådingar

GENERELT		KOMMENTAR
23	Endringane av planen er ikkje tilstrekkeleg skildra; kva strukturar skal gjerast om innanfor planområdet? er det tenkt vidare utbygging? Korleis?	Er skildra meir under punkt 3.2 i planskildringa
24	Større tomt til reinseanlegg; korleis er tiltaket tenkt utforma? dersom heile arealet som er sett av skal nyttast medfører dette evt store terrenginngrep? I kva grad grip tiltaket inn i strandsona?	Er skildra meir under punkt 3.2 i planskildringa
25	Tiltaka bør generelt illustrerast betre. Det bør utarbeidast terrengsnitt gjennom kvart av felta (med eksisterande og nye bygg) som viser eksisterande og nytt terreng. Det bør og utarbeidast illustrasjonar som viser maks utnytting av felta slik planen legg opp til.	Er utarbeida eitt snitt gjennom planområdet som blant anna syner gamalt og potensielt fyllnivå. Det er også utarbeida illustrasjonar av reinseanlegget.

Med helsing

Trude Langedal
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Ard arealplan as

Domkirkegaten 3 5017

BERGEN