



Opus Bergen AS
Strandgaten 59
5004 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/1851 - 14/7303

Saksbehandlar:
Christian H. Reinshol
Christian.Reinshol@lindas.kommune.no

Dato:
26.03.2014

Mottakskontroll for reguleringsplan Fløsvika, gbnr 196/4 m.fl

Gnr. 196 bnr. 4 m.fl. PlanID 1263-201009, Lindås kommune.

Vi viser til dykkar planforslag datert 18.12.2013, registrert hjå oss 02.01.2014. Planen har vore på mottakskontroll hjå vår konsulent, 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 følgje av dei omtalte merknader og feil.

Tekniske feil og manglar

PLANSKILDRING	
1	Tabellen over føremål (side 35) har vorte forskjøve slik at den er vanskeleg å lese. Den må rettast.
2	Leikeplassen f_Leik1 er brattare enn 1:3 i nord. Utforminga av dette området må detaljerast nærare og heile plassen bør ikkje setjast av til ballspel (jf. kommuneplanen § 2.5). Poenget med ein områdeleikeplass er at den skal vere stor nok til å kunne romme ballspel, men at den og bør ha andre kvalitetar.
3	Planlagd oppgradering eller bygging av nytt offentlig vegareal bør tilpassast normkrava i Statens Vegvesen si Handbok 017 best mogeleg. Kopling mot normkrav for veg er ikkje gjort greie for i planen. Til eksempel manglar skildring av kva for



	vegklasse offentlig veg i planområdet er best tilpassa, eventuelt korleis dei offentlege vegareala avvik frå normkrava.	
4	Planen syner til reglane om universell utforming men det er ikkje forklart kvar eller korleis dette skal løysast innanfor planområdet. Stigningstilhøve på GS-vegar må greiast ut i planskildringa.	
5	Planen dokumenterar ikkje at tilkomst og snumogelegheiter for større køyretøy som lastebil – til dømes bossbil og spesielt brannbil – er tilfredsstillande løyst i planområdet. Dette har og samband med dimensjonering av snuhammarar, stigningstilhøve, svingradier og kurveutvidingar på vegareal.	
FØRESEGNER		
6	§ 1.3.2. Det må presiserast at leikeareala og skal vere ferdig opparbeidd med leikeapparat og liknande før midlertidig bruksløyve blir gitt.	
7	§ 2.2 «...Garasjar innanfor føresegnområde #1 inngår ikkje i utnyttingsgraden til BK5...» Denne setninga gir lite mening og må rettast opp.	
8	§ 1.5 slår fast at minimum 5% av parkeringsplassane skal vere universellt utforma. Kravet i kommuneplanen er minst 10% (jf. § 1.15). Dette må rettast opp.	
9	§ 2.7 Slår fast at maksimum BRA for naust er 45m ² . § 2.54 i kommuneplanen har grense på 40m ² . Dette må rettast opp, alternativt grunngjevast i planskildringa kvifor ein ynskjer å fravike føresegnene.	
10	§ 1.8 manglar føremål i oversikta. (Til dømes o_G1, o_G2 og o_NSS1) . Anna veggrunn må påførast eigarform der grunnen er offentlig eller felles. Fiskebruk må leggjast til som offentlig i oversikta.	
11	§ 3.3 manglar teksten «teknisk anlegg» i overskrifta.	
12	§ 4 føresegn for turveg manglar.	
PLANKART		
13	Anna veggrunn manglar feltnamn og eigarform.	
14	Grad av utnytting må synast for alle byggjeføremål (i samsvar med Miljøverndepartementet sin rettleiar om grad av utnytting). Småbåtanlegg, naust og renovasjonsanlegg manglar grad av utnytting.	
15	Område for fiskebruk må ha eigarform offentlig.	

16	Sikringsgrense (som definerer frisiktsonene) manglar i teiknforklaringa.	
17	Siste versjon av SOSI må nyttast; SOSI versjon 4.5. Det står 4.3 i teiknforklaringa.	
18	Kommunens logo manglar i teiknforklaringa.	
19	Namnet på planen må vera likt som på dei andre plandokumentene.	
20	Alle eks. bygg innanfor plangrensa skal visast med linje for "eksisterande bygg"	
21	Veg- og stadsnamn utanfor planområdet må påførast for lokalisera planen. Stadsnamn skal skrivast iht lov om stadnamn.	
22	Overgangen mellom o_V1 og f_V4 vil kunne gje utfordringar med snøopplag ved vintervedlikehald. Felt for anna veggrunn må gjerast breiare på austsida av vegen enden av o_V1.	
23	Om det er ynskje om maskinelt vedlikehald og brøyting (offentleg vedlikehald) av o_GV1 og o_GV2, må desse aukast i breidde til 3m med regulering av bom for å hindre allmenn gjennomkøyring. Det må i så fall og planleggjast snumogelegheit for liten lastebil i enden av o_GV1 i overgangen mot o_GV2 lengst aust. Dersom ikkje vil desse ikkje kunne takast over til offentleg drift og vedlikehald. Og om samanhengen med o_GV1-2 fell bort, vil i tillegg o_V3 måtte regulerast med felles føremål/privat eigarskap.	
24		

Våre tilrådingar

GENERELT		KOMMENTAR
25	Planområdet ligg austvendt med ei høgde i bakkant mot vest. Dette gjer at solforholda er gode om morgonen, men ikkje særleg gode når sola kjem frå vest. Sol-skugge illustrasjonane visar at leikeplassane er godt plassert ut i frå sola, men at dei private uteoppholdsareala ikkje har mykje sol på ettermiddag/kveld. Alternativ plassering av husa bør vurderast slik at hagene får mest mogleg sol.	
26	Ut i frå snitteikningane ser det ut til at dei fremste husa i felt BK1 vil ta utsikten frå dei som skal byggast lenger bak. Dette gjeld og delvis for BK 5 som skuggar for BK 4. Alternativ plassering for å få best mogleg sol og utsikt bør vurderast.	
27	Strandsona er ikkje særleg godt ivaretatt i planen. Delar av	

	<p>område er så bratt at tilkomst er vanskeleg å få til, men det er godt mogleg å lage tilkomst nokre stader. O_FR1 bør utvidast slik at det og omfattar strandsona i felt BF4. Turstien o_TV1 bør forlengast slik at den kjem heilt ned til sjøen.</p> <p>Ved UN3 kan ein med fordel leggje til rette for betre tilkomst til sjøen ved til dømes å bygge opp eit mindre kaianlegg.</p>	
28	<p>Friområde ved UN4 er ein badeplass som skal vere for allmenta og i tilknytting til badeplassen bør det leggjast til rette for parkering. Parkeringa må ikkje løysast i umiddelbar nærleik, men det må lagast plass innanfor planen si yttergrense. Området ved badeplassen bør og opparbeidast med bord, benkar, toalett, restavfall.</p>	
PLANKART		
29	<p>Ber om at basiskart av nyare dato nyttast. Basiskartet er over 3 år gammalt.</p>	
30	<p>Parkeringskjellar er ein del av byggjeområdet og synast normalt ikkje på plankartet, men omtalast i føresegnene. Om anlegget ligg innanfor foremålsgrensene foreslår vi å ta bort både bestemmelsesgrense samt eige føresegn, og at ein omtalar anlegget i føresegn for byggjeområde. Om anlegget strekk seg utanfor foremålslinjene synast utstrekninga med bestemmelsesgrense og må då definerast med eige føresegn for føresegnområde.</p>	
31	<p>Om der er bygg som skal rivast må desse markerast med kryss med linje for «bygg som skal rivast».</p>	
32	<p>Det bør vere bom mellom f_V4 og o_GV2 for å hindre gjennomkøyring på gangvegen.</p>	
33	<p>Nemning av både profilnummer og kotehøgder kvar 20.meter på vegareal gjer forverring av lesbarhet for plankartet. Denne informasjonen kan gjerast greie for andre stader i planmaterialet.</p>	

Med helsing

Christian H. Reinshol
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Opus Bergen AS v/ Marie Bjelland

Mottakarar:
Opus Bergen AS

Strandgaten 59 5004

BERGEN