

Ard Arealplan AS
Domkirkegaten 3
5017 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/1856 - 14/7832

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

Dato:
01.04.2014

Mottakskontroll for reguleringsplan Bruvoll camping, gbnr 55/1, 35 m.fl.

Gnr 55 bnr 1, 35 m.fl. planID: 1263-201308, Lindås kommune.

Me viser til dykkar planforslag datert 19.11.13. Etter å ha gjennomgått alt materialet har me nokre merknader til materialet som må rettast opp før planen vert lagt fram til 1. gangs handsaming. Desse er lista opp nedanfor. Planen ser i all hovudsak gjennomarbeida ut og tar stilling til dei fleste problemstillingane som må løysast i ein reguleringsplan.

Under «tekniske feil og manglar» er det lista opp nokre punkt som må takast stilling til før planen blir tatt opp til fyrste gongs handsaming. «Våre tilrådingar» inneheld ikkje direkte feil, men er tema der me meiner at noko er uklart og bør utgreiast nærare. I det opne feltet «kommentar» skal planleggar svare på merknaden, forklare kva som er retta og korleis dette er gjort.

Dersom de har spørsmål knytt til nokre av merknadane, ta gjerne kontakt med underteikna. Om de ynskjer eit møte knytt til merknadane vil me leggje til rette for det. Me minner om at sakshandsamingsfristen hos Lindås kommune vert stoppa som følgje av dei omtalte merknader og feil.

Tekniske feil og manglar

| GENERELT | | KOMMENTAR |
|----------|--|-----------|
| 1 | Det er vist til handbøker for veg i teksten, til dømes til Handbok 017 i pkt 9.6 i planskildringa, men ikkje vist korleis dette er fylgd i planmaterialet. Plankartet har ikkje svingradier og det er ikkje lagt ved tekniske teikningar eller illustrasjonar som syner dette. Planen gjer ikkje greie for stigning på veg og gangareal. | |



| | | |
|----------------------|---|--|
| 2 | Det er ikkje vist detaljar for til dømes tilpassing til sideområde langsmed veg eller kva type inngrep ein vil kunne opne for i areal for anna veggrunn. | |
| 3 | Planområdet manglar løysing for renovasjon og dokumenterer ikkje at tilkomst for lastebil – til dømes bossbil og brannbil – er mogeleg i planområdet. Dette har og samband med svingradier og kurveutvidingar på vegareal. | |
| 4 | Nemning på vegareal er inkonsekvent i alle plandokumenta. Nokre nemningar påpeikar offentleg eigarskap (o_), andre felles/privat (f_), og nokre nemningar på vegareal manglar tilknytting til eigarskap. | |
| 5 | ROS – analysen har avdekkja 3 mulige risikoer, men analysen bør vere tydeligare på avbøtande tiltak og som vil redusere risikoen til eit akseptabelt nivå. Dette gjelder spesielt tilhøve knytt til brannsikkerheit og vann og avløp. | |
| 6 | ROS – analysen syner også til at det er knytt risiko til det bratte terrenget bak/ utanfor planområdet i aust. Kva for risikoreduserande tiltak må utførast for å risikoen skal kome på eit akseptabelt nivå? | |
| PLANSKILDRING | | |
| 7 | Planen viser til reglane om universell utforming men det er ikkje forklart kvar eller korleis dette skal løysast innanfor planområdet. Utreiing av stigningstilhøve på veg- og gangareal manglar. | |
| 8 | Tilhøve for tilkomstvegen må utgreiast betre. Planen legg opp til uendra vegareal innanfor planområdet, men gjer ikkje greie for om eksisterande trafikktryggleik er tilfredsstillande løyst. | |
| 9 | Tekst om at parkeringsplass PP02 er felles manglar i planskildringa under kap 8.8 | |
| 10 | I tabell 8.3 manglar prefiks f_ for PP02. | |
| 11 | Tydligare omtale av eksisterande vann og avlaup løysingar i planområdet. Kor ligg den kommunale vassledningen. Kva er kapasiteten på denne? Det er private VA-løysingar i området kor ligg desse og kva er kapasiteten på desse? | |
| 12 | Skal det etablerast hytte eller campingvogner? Har desse dei same krava knytt til avstandskrav, brannsikkerheit. Dette vil få konsekvensar for kapasiteten på eit eventuelt minirensanlegg. | |

| | | |
|-------------------|--|--|
| 13 | Landbruk er ikkje omtale i planframlegget. | |
| FØRESEGNER | | |
| 14 | Føresegn §2.3.2, 2.3.3 og 2.3.4 er ikkje forma som rekkefølgjekrav. | |
| 15 | Det er ikkje dokumentert snumogelegheiter for lastebil eller andre større køyretøy inne på campingplassen og heller ikkje sett krav til snumogelegheit i føresegnene. | |
| 16 | § 4.3.1 opnar ikkje for noko form for tiltak langsmed veg i annan veggrunn. I tillegg er § 2.4.2 til hinder for at luftstrek skal nyttast til dømes for straumforsyning. Om kablar skal kunne oppgraderast eller leggest nye i planområdet i framtida må desse føresegna setjast meir i samband slik at dei ikkje motverkar kvarandre. | |
| 18 | I føresegn § 7.2.1 står det at det i område C03 skal settast opp støyskjerm langs fylkesveg Fv 57 i samband med etablering av nye campinghytter. Det må knytast rekkjefølgjekrav til dette. | |
| PLANKART | | |
| 19 | Område for renovasjon manglar. Kor stort areal skal dette vere ? | |
| 20 | Svingradier i kryss og avkøyringar må synast på plankartet. | |
| 21 | Plankartet dokumenterer ikkje snumogelegheit for større køyretøy som til dømes bussbil og brannbil. | |
| 22 | Alle plandokument må ha same dato og namn. | |
| 23 | Grad av utnytting må synast for alle byggjeføremål (i samsvar med Miljøverndepartementet sin rettleiar om grad av utnytting). Områda for campingplass manglar grad av utnytting. | |
| 24 | Sikringsgrense (som definerer frisktsonene) manglar i teiknforklaringa. | |
| 25 | Veg- og stadsnamn utanfor planområdet må påførast for lokalisera planen. Stadsnamn skal skrivast iht lov om stadnamn. Ser det er påført, men skrifta er vanskeleg å sjå slik den er plassert no. | |
| 26 | Linje for eigedomsgrense i teiknforklaring må vera lik linje eigedomsgrense i basiskartet. | |
| 27 | Parkeringsplass PP02 manglar nemning for eigarskap. | |

Våre tilrådingar

| GENERELT | | KOMMENTAR |
|--------------------|--|-----------|
| 28 | <p>Tilhøva VA - rammeplan må vurderast betre. Ein lyt vurderer om ein burde kople seg til offentleg vann og avlaupsledning (borrehol med selvføll dersom det er i nærleiken i staden for etablering av minirensanlegg). Dersom det skal etablerast privat minirensanlegg må gjerast ein rekke avklaringar i høve til kor mange som skal koble seg på, godkjenning av kommunen , plassering og drift osv.</p> | |
| | <p>Det bør vurderes om at rekkefølgekrav § 2.3.1 som omhandlar VA – Rammeplan bør takast vekk og at VA-rammeplan skal levarast til 1. gongs handsaming istadenfor før det vert gjeve byggeløyve. Kor mange skal vere tilkoppa minirensanlegget? I planbeskrivelsen legges det til rette for at det både kan etablerast campingvogner og utleigecampinghytter . I føresegn § 2.3.3 står det at utleigehyttene skal koplast til avløpsnett dersom det vert innlagt vatn i hyttene . I føresegn § 2.3.4 campingvogner ikkje skal ha innlagt vatn og avlaupsrør. Kva har dette og seie for kapasiteten og dimensjoneringa for det private rensanlegget .</p> | |
| FØRESEGNENE | | |
| 29 | <p>Føresegn §3.2: tekst om at det skal leggjast vekt på brannførebyggjande tiltak i samband med drifta av campingplassen bør leggjast inn</p> | |
| 30 | <p>Føresegn §3.2: det bør leggjast føringar for maks størrelse på utleigehytter og servicebygg/ evt %BYA</p> | |
| 31 | <p>Føresegn §3.2: Minsteavstand mellom kvar campingeinng bør definerast (dette på grunn av brannsikkerheit)</p> | |
| PLANKART | | |
| 32 | <p>Kryssområde mellom o_KV02 og f_KV04 og o_PP01 er teikna noko utflytande mellom anna på grunn av breidde på avkøyring til parkeringsplassen ut i krysset. Ei oppstramming ville vere ynskjeleg meir i tråd med normkrav til kryssutforming etter Statens Vegvesen si handbok 017.</p> | |
| 33 | <p>Gnr/bnr i basiskartet bør nokon stadar flyttast for å gjera teksten enklare å lesa</p> | |

| | | |
|----|---|--|
| 34 | Dimensjonar for frisikt bør synast for kvar enkelt frisiktzone. | |
|----|---|--|

Med helsing

Christian H. Reinshol
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:
Ard Arealplan AS

Domkirkegaten 3 5017

BERGEN