



Anja Vik

Referanser:

Dykkar:

Vår: 15/1644 - 18/24865

Saksbehandlar:

Merethe Tvedt

merethe.tvedt@meland.kommune.no

26.11.2018

Undervegs møte - Fossesjøen B17

Det vart 23.11.2018 halde undervegs møte på rådhuset. Dette før innsending av planforslag til 1. gongshandsaming.

Møtedeltakarar:

Meland kommune: Merethe Tvedt (plan), Marianne Aadland Sandvik (byggesak), Berit Eskeland (prosjekt/veg). Harry Finseth (VA) og Kristin Nåmdal (kommuneplan) var tilstades i deler av møte.

Ard arealplan, forslagstillar: Stain Hviding, Anja Vik og Svein Are Furdal

Planforslaget var sendt inn i forkant av møte, og kommentarar blei gjennomgått.

Førebels tilbakemelding

Kommuneplan med føresegner og rekkefølgekrev er førande for planarbeidet og ein må sjå til at dette er ivareteke i plan. Særleg føresegn 1.5.4 blei diskutert:

For område avsett til framtidig bygg og anlegg kan det ikkje gjevast bruksløyve til bustader før:

- *Naudsynt kapasitet på skule barnehage er etablert*
- *Fortau/bilfri gang- og sykkelveg til næraste skule er opparbeidd.*

Plankart:

- Juridisk bindande linjer er juridisk bindande. Meiner de noko anna må dei ikkje liggje under teiknforklaring juridisk bindande. (Viser også til føresegn § 2.1 her).

- BKT øvrige kommunaltekniske anlegg:

- Administrasjonen ber om at størrelsen på BKT areala blir vurdert på nytt, det ser ut til at dei er små ifht kva som kan/skal plasserast her. Blant anna nettstasjon på inntil 15 m² i tillegg til oppstillingsplass for buss kor fleire stader er felles for fleire delfelt.

- Krav om avstand mellom bosshus.

- Siktlinene er alt brutt på nokre av BKT areala, og dette må rettast opp.

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 98 36413
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

- Administrasjonen ser fordel ved at det blir planlagt veggar som avgrensar oppstillingsplassen til avfallsdunkane der det ikkje er tenkt boss hus.
- Manglar oppstillingsplass fleire stader: BFS områda, -BKS06 og 07,- BKS 08 og 09, -BBB02,- BKS02. Og må rettast opp
- Nokre av dei foreslåtte fellesoppstillingsplass er for små. Og må rettast opp.
- Dersom postkassestativ også skal plasserast i BKT områda, må ein ta det med i arealberekninga.

- Veg

- Må vise at SVV håndbok 100 er nytta.
- Ser ut som de har avsatt for lite areal til anna veggrunn.
- ÅDT berekningen er for lav.

- Sti:

- Vurdere om ein får til ein sti opp til f_BLK02 frå hovudvegen.

- BUN

- I kommuneplanen sin arealdel (KPA) opner det for 4 naust i dette naustområde. Forslagstillar orienterte om planlagt tiltak, og vil sjå om parkering kan løysast i bustadområde. Plankart og føresegner blir oppgardert.

- Leikeplass/sand/nær:

- Administrasjonen ser fordel ved at det i plankart og føresegner blir angitt kva som er nærleikeplass og kva som er sandleikeplass. Dette for å få ein best mogleg oversikt over at krava er oppfylt.

- Fritidsbustader:

- Regulere dei til fritidsbustad men opne opp for at ein kan bruksendre til heilårsbustad. Og vidare at føresegner knytt til frittliggande bustader gjeld ved bruksendringen.

- Avslutning på f_SKV01:

- sjå på avslutning av f_SKV01.

Planomtale:

- ÅDT berekninga er for lav. Må gjerne tenke mellom 5-7.
- Vegstandard?
- Sjå på alterantiv med nedgravd bossløysing.

Reguleringsføresegnene:

§ 2.1 Byggegrenser

1. Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa vist på plankartet. Tiltak nemnd i pbl § 29–4 b, som frittliggande garasje, uthus, og liknande mindre tiltak, mindre murar langs veg, parkeringsplassar på bakken og interne turvegar/stiar kan plasserast innanfor bustadføremål og nærmare nabogrensa enn regulerte byggegrenser. Mindre justeringar av byggegrenser er tillat og må godkjennast av Meland kommune ved rammesøknad.
2. Der byggegrense ikkje viser i plankartet er byggegrensa samanfallande med føremålsgrensa.

- Ikkje tillat å justere juridiske byggegrenser.

§ 2.2 Dokumentasjon til byggemelding

1. Ved innsending av rammesøknad for felt BKS01–BKS10 og BBB01–BBB03 skal det leggjast ved situasjonsplan for dei ulike byggeområda med løysing for utomhus, felles leikeareal og minste uteopphaldsareal (MUA), universell tilgjenge, avkøyrsel, parkering, snumoglegheit, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, tilhøve til omgjevnader, murar, fyllingar, skjeringar, trapper, gjerder og handtering av vatn og avlaup i høve overordna utomhusplan.

- Ekstra punkt: 2: Ved innsending av rammeløyve skal det foreligge dokumentasjon på at det er inngått eigen avtale med Meland kommune for overtakelse av VVA.

§ 2.4 Universell utforming

1. Det skal leggjast til rette slik at flest mogleg bustader får trinnfri tilkomst for rørslehemma. Trafikkområde og leikeplass skal vera utforma slik at alle skal kunne nytta dei på ein likestilt måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

- Ny formulering: Det skal leggjast til rette slik at 50% (Sjekk krav?) frå trinnfri tilkomst for rørslehemma. Trafikkområde og leikeplass skal vera utforma slik at alle skal kunne nytte dei på ein likestilt måte utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

§ 2.6 Vann- og avløp

1. VA-rammeplan, datert xx.xx.2018 skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og rammesøknad.

- EKSTRA punkt 2: Det skal inngås eigen avtale med MK for overtaking av VA før byggeløyve.

§ 2.7 Uteopphaldsareal (MUA)

1. For bustadar – frittliggjande (BFS)
 - a. Skal det setjast av privat uteopphaldsareal på minimum 200 m² pr. bueining over 60 m². For kvar bueining under 60 m² er kravet minimum 50 m².
 - b. Når det samla vert bygd fleire enn 4 bueiningar over 60 m², skal i tillegg min. 150 m² setjast av til felles sandleikeplass.
2. For bustadar – konsentrerte (BKS)
 - a. Skal det setjast av privat uteopphaldsareal på minimum 50 m² pr. bueining og felles uteopphaldsareal på minimum 50 m² pr. bueining.
 - b. Uteopphaldsareal på carport inngår i privat uteopphaldsareal MUA.
 - c. Leikeareal, jf. § 2.8, inngår i felles uteopphaldsareal MUA.
3. For bustadar – blokkar (BBB)
 - a. Skal det totalt setjast av uteopphaldsareal på minimum 100 m² pr. bueining.
 - b. Kvar eining skal minimum ha 7 m² privat uteopphaldsareal. Dette arealet kan vera på bakkeplan, balkong, etc.
 - c. Leikeareal, jf. § 2.8, inngår i felles uteopphaldsareal MUA.

- 2. 7.3b. Vurder om ein kan gå opp til 10 m²?

Generell kommentar: vi har ikkje fått kontrollert alle områda, men rekna med dei elles er fulgt krav i KPA.

§ 2.8 Leikeareal

1. Sandleikeplass
 - a. Det skal etablerast ein per 5–24 bueiningar.
 - b. Storleik skal vera minimum 150 m².
 - c. Leikeplassen skal vera utstyrt med sandkasse, minimum 2 leikereiskap og bord/benk.
 - d. Lokalisering skal vera maksimum 50 meter frå bueining.
 - e. Det meste av arealet skal vera flatt.
 - f. Minimum 50 % av arealet skal ha sol ved jamndøgn.
2. Nærleikeplass
 - a. Det skal etablerast ein per 15–150 bueiningar.
 - b. Storleik skal vera minimum 500 m².
 - c. Leikeplassen skal vera utstyrt med minimum 2 leikereiskap, bord/benker, og skal ha vegetasjon, naturterreng og sand/asfalt.
 - d. Lokalisering skal vera maksimum 150 meter frå bueining.
 - e. Minimum 50 % av arealet skal vera flatt.
 - f. Minimum 50 % av arealet skal ha sol ved jamndøgn.

● Krava i KPA tabell 1.6.12 på side 12 skal følgast. Føresegnene oppdateres i samsvar med krava i KPA.

● Oppdater plankart med kva som er sandleikeplass og kva som er nærleikeplass, evt om dei er felles. Og vis til teiknforklaring i kartet for desse.

● 2. 1.c 2 leikereiskap skiftast ut med leikeapparat.

3. Større leikeområde

- a. Det skal etablerast ein ved etablering av over 150 bueiningar.
- b. Storleik skal vera minimum 3000 m². Mindre avvik frå kravet til storleik er tillate, i samråd med kommunen.
- c. Leikeplassen skal vera tilrettelagt for leik for større barn.
- d. Lokalisering skal vera maksimum 500 meter frå bueining.
- e. Areal med mykje terreng og som ikkje er flatt, skal ha ein særskilt bruksverdi, som t.d. klatreskog, akebakke og terrengsykkelløyper.
- f. Minimum 50 % av arealet skal ha sol ved jamndøgn.

● 3b. tas vekk?

● 3c. spesifiser meir. Tilrettelagt for større barn med kva då?

● 3e. ta vekk t. d. og erstatt med med, ny formulering: Areal med mykje terreng og som ikkje er flatt, skal ha ein særskild bruksverdi, med klatreskog, akebakke og terrengsykkelløyper.

§ 2.9 Parkering

1. For bustadar – frittliggjande (BFS)
 - a. Skal det vere 2 bilparkeringsplassar per eining.
2. For bustadar – konsentrerte (BKS)
 - a. Skal det vere 2 bilparkeringsplassar per eining.
3. For bustadar – konsentrerte blokkar (BBB)
 - a. Skal det vere 1,5–2 bilparkeringsplassar per eining. Av talet plassar skal min. 5 % vere utforma og reservert rørslehemma.
 - b. Skal det vere minimum 0,5 sykkelparkeringsplassar per eining.
4. For fritidsbustader – frittliggjande (BFF)
 - a. Skal det vere 1–2 bilparkeringsplassar per brukseining.

● EKSTRA PUNKT 5. Ivareta endringar som vert gjort med naust/BUT. Eksempel for naust med eiga gnr. /bnr./snr (xxx) a. skal det vere 1biloppstillingsplass pr. brukseining/naust og vist i plankart..

§ 2.10 Nettstasjonar

1. Skal ikkje vere til hinder for fri sikt til veg.
2. Må stå minst 5 meter frå bygningar med brennbare overflater.
3. Lastebil må kunne stå att med nettstasjon og drive vedlikehald utan at det er til hinder for allmenn ferdsel.
4. Kan plasserast inntil 1 m frå eigedomsgrense.
5. Størrelsen kan vere inntil 15 m².
6. Kan etablerast i eigne rom i bygg. I slike tilfelle gjeld særskilte krav til utforming av rommet, samt til tilkomst og ventilasjon m.m.

- 1: tar alt sikt, sjå kart

§ 4. 4 Fritidsbustader.

- Endrar føresegnene ved at det kan søkjast om bruksendring frå fritidsbustad til bustad. Føresegnene for frittliggende bustader vil vera gjeldende etter bruksendringa?

§ 4.2.17 SEFRAK

- MK må snakke med kultur?

§ 2.11 Rekkjefølgje

1. Før det kan gjevast løyve for igangsetting for byggearbeid i felt BKS01–BKS10 og BBB01–BBB03, skal det leggjast fram ein plan for korleis dei anbefalte tiltaka i skredfarevurderinga skal følgjast opp i forkant av og i byggeperioden.
2. Før det kan gjevast bruksløyve for bueingar i felt BKS01–BKS10 og BBB01–BBB03 skal følgjande vera sikra opparbeida:
 - a. Køyveveg o_SKV03 med tilhøyrande fortau o_SF06–08 og anna veggrunn.
 - b. Vegareal, inkludert fortau og anna veggrunn fram til avkøyrsla. For dei felt der vegen ikkje føre vidare til fleire bustader, skal vegen i sin heilheit opparbeidast.
 - c. Tilstrekkeleg renovasjonsløyving.
 - d. Leike- og uteopphaldsareal (MUA) jf. § 2.7 og § 2.8. Kravet til leike- og uteopphaldsareal går føre grad av utnytting.
 - e. Parkeringsplassar jf. § 2.9.
3. Før det kan gjevast bruksløyve for bueingar i felt BKS01–BKS10 og BBB01–BBB03 skal naudsynt kapasitet på skule/barnehage vere dokumenterast.
4. Samstundes som ein fjernar dagens tilkomst til gnr.25, bnr.29, skal ein leggja til rette for ny tilkomst til eigedomen (LNA03), via f_SV08 og SV09.
5. Samstundes som BKS09 og/eller BKS10 vert etablert, skal ein leggja til rette for ny tilkomst til BFF02, via f_SV07.

- 2.11.2. ta vekk sikra opparbeida og erstatt med : opparbeida.
- 2.11.2c. Ta vekk tilstrekkeleg erstatt med: Godkjent renovasjonsløyving.
- 2.11.2d. Kva er meint med kravet til leike-uteopphaldsareal går føre grad av utnytting?
- EKSTRA på2: Før det kan gjevast bruksløyve for bueingar BKS01–BKS10 og BBB01–BBB03 skal VA vera opparbeida.
- 2.11.3. Bytt ut bruksløyve med byggeløyve.
- 2.11.4. Bytt ut leggja til rette til opparbeida.
- 2.11.5. bytt ut leggja til rette for til: opparbeida.
- EKSTRA punkt 6: Før innsending av rammesøknad, skal dokumentasjon på at utomhusplan for det delfeltet du søkjer rammeløyve for er ivaretatt i henhold til krav. (Sjå elvaåsen).
- EKSTRA PUNKT 7. Skal vera veglys overalt. Utomhusplan for området skal visa veglys. Det skal vera veglys på alle vegar.
- EKSTRA PUNKT 8: krav i KPA: Fortau/bilfri gang- og sykkelveg til næraste skule er opparbeidd.

De viser til andre planer som vil løyse det. Men kva er planen fram til dess? Og har det ein askriftleg avtale på at de andre utbyggingsområda løyser dette for deko. Løysinga ved å bruke fossekrysset og omvegen til Sagstad blir ikkje akseptert, og helle ikkje som ei mellbels løysing. Er de i dialog med de andre utbyggerane? Kva tenker de?

§ 3 Eigarform.

Generelt: MK vil sjå nærare på denne. Sikkert ok.

§ 4.3 Bustader – blokkar (BBB)

1. Maksimal utnyttingsgrad (%-BRA) og byggehøgde (kote) er vist på plankart.
2. På delfeltet BBB03 er det regulert skilnad i høgde internt. Dette er markert på plankartet.
3. Heishus og takoppbygg for ventilasjon kan vere inntil 4,0 meter høgre enn dei angjevne maksimumshøgder. Slike takoppbygg skal maksimalt utgjere 25 % av takflata. Takoppbygga skal ha ein arkitektonisk utforming slik at dei utgjere ein heilskapleg del av bygget sin takform.
4. Innanfor BBB01 er det planlagt for to blokkar. Største byggehøgde for den nordlegaste blokken er 15,0 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng, og største byggehøgde for den sørlegaste blokken er 12,0 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng
5. Største byggehøgde for BBB02 er 15,0 meter, målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
6. Største byggehøgde for BBB03 er 12,0 meter, målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
7. Innanfor BBB01 kan det etablerast maksimalt 28 bueiningar.
8. Innanfor BBB02 kan det etablerast maksimalt 26 bueiningar.
9. Innanfor BBB03 kan det etablerast maksimalt 20 bueiningar.
10. Blokkar kan etablerast med maksimalt ein etasje for parkering.
11. Parkering skal vere i nedste etasje, og skal skjulast i terreng i størst mogeleg grad.

-%BRA er veldig høgt?

§4.4 Fritidsbustader,

-kvifor ikkje frittliggande bustader?

§ 5.1 Veg (SV)

1. Skal ha fast dekke.
2. SV01 (på areal som inngår i snuhammar), f_SV02 (fram til og med areal som inngår i snuhammar), f_SV03 og f_SV07 skal vere dimensjonert for renovasjonskøyretøy.

- 5.1.1. Rettelse. 1 skal asfalterast.

Elles nokre skrivefeil.

§ 7.1 innføre=innafor

§7.2 Ta vekk tas omsyn til mot bevarast i pkt § 7.2.

●Nytt punkt med Naust.

●BUN har ingen føresegner knytt til seg?

Med helsing

Merethe Tvedt
Rådgiver planforvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Anja Vik

Vest Land Eiendom AS