



Anja Vik

Referanser:

Dykkar:

Vår: 15/1644 - 18/25401

Saksbehandlar:

Merethe Tvedt

merethe.tvedt@meland.kommune.no

04.12.2018

Undervegs møte- Fossesjøen B17

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

Møtedeltakarar

Meland kommune: Merethe Tvedt (plan), Marianne Aadland Sandvik (byggesak), Berit Eskeland (veg).

Deler av møte: Harry Finseth (VA) og Kristin Nåmdal (samfunnsplan)

Ard arealplan, forslagstillar: Anja Vik og Svein Are Furdal

Vestland eigedom, tiltakshavar: Stian Hviding

Forslagstillar gjekk gjennom planforslaget slik det no ligg føre.

Førebels tilbakemelding

Minnar om at kommuneplan med føresegner og rekkefølgekrav er førande for planarbeidet og ein må kontrollere at dette er ivareteke i plan.

Plankart

- Basiskart må oppdaterast
- Saksnr: 15/1644
- Juridisk bindande linjer er juridisk bindande. Meiner de noko anna må dei ikkje liggje under det.
- BKT øvrige kommunaltekniske anlegg:
 - Ser ut som at BKT areala er for små. Føresegnene viser at nettstasjon på inntil 15 m2 skal også plasserast her, i tillegg skal BKT arealet vera oppstillingsplass for boss og kanskje postkassestativ.
 - Der det blir satt opp bosshus er det avstandskrav, og siktslinje i kryssa må oppretthaldast.
 - Siktlinjene er alt brutt på BKT områda, det må rettast opp.
 - Administrasjonen vil at på dei områda som det ikkje er tenkt bosshus, at det blir satt opp vegger som hindrar at bosspann veltar og dett ut.
 - Veggar, postkassestativ og bosshus skal ikkje kome i konflikt med siktlinja
 - Manglar oppstillingsplass fleire stader: BFS områda, -BKS06 og 07,- BKS 08 og 09, -BBB02,- BKS02.
 - Føresegnene må oppdaterast ifht. evt. plassering av postkassestativ.
- Veg

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

- ÅDT berekninga er for lav, og ny berekning må sjåast på ifht. dimensjonering.
- Anna veggrunn skal vera 2 meter
- Hovudstammen kan regulerast som kommunal
- Fortau skal vera 3 meter
- Vegen må dimensjonerast ihht. handbok N100
- Det må prosjekterast tilstrekkeleg snuhammer på slutten (ved område BBB01).
- Sti:
 - Vurdere om ein får til ein sti opp til f_BLK02 frå hovudvegen.
- BUN
 - Oppdatere plankart og føresegner.
- Leikeplass/sand/nær:
 - Vis i plankartet kva som er nær leikeplass og kva som er sandleikeplass. Samt referer til desse i føresegnene.
- Fritidsbustader:
 - Endre fritidsbustadføresegnene slik at det blir opna opp for bruksendring til frittliggjande bustad. Då skal føresegnene for frittliggjande bustader (BFS) gjelde her. Kartet må oppdaterast.
- Avslutning på f_SKV01:
 - Må lage ein tilstrekkeleg snuhammer

Planomtale

- ÅDT berekninga er for lav. 3,5 hadde gjerne haldt i Bergen, men her må ein tenke mellom 5-7.
- Skal vurdere nedgrave løysing.

Reguleringsføresegner:

§ 2.1 Byggegrenser

1. Nye bygg skal plasserast innanfor byggj grensa vist på plankartet. Tiltak nemnd i pbl § 29–4 b, som frittliggjande 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 byggj grense ikkje viser i plankartet er byggegrensa samanfallande med føremåls grensa.

1: Ikkje tillat å justere juridiske byggegrenser.

§ 2.2 Dokumentasjon til byggemelding

1. Ved innsending av rammesøknad for felta 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 byggemelding skal det føreligge 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.

1. Retting: Det skal leggjast til rette slik at 50% får 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 inngå 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.

Generelt: vi har ikkje fått kontrollert alle områda, men rekna med dei elles er følgt 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.

-Oppdater kartet med kva som er sandleikeplass og kva som er nær leikeplass, evt. om dei er felles. Og vis til teiknforklaring i kartet for desse.

-Retting: 2. 1.c 2 leikereiskap skiftast ut med leikeapparat.

-Generelt følg krava i KPA heilt, sjå tabell 1.6.12 s 12.

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. Retting: Med unntak av f_BUT03 skal storleiken på leikeplassen vera minimum 3000 m².

-3c. Spesifiser meir. Tilrettelagt for større barn med kva då?

-3e. Ta vekk t. d. og erstatt med med. Ny setning: 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: Kva med naust? For naust med eiga gnr. /bnr./snr (xxx) a. skal det vere 1biloppstillingsplass pr. brukseining/naust.

§ 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. Sjå plankart, no tar det allereie sikt.

§ 4. 4 Fritidsbustader: Opne opp for at dei kan søkja om bruksendring til bustad. Då skal føresegn for frittliggande bustad (BFS, § 4.1) gjelde.

§ 2.11 Rekkjefølgje

1. Før det kan gjevast løyve for igangsetting for byggearbeid i felta 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 bueiningar i felta BKS01–BKS10 og BBB01–BBB03 skal følgjande vera sikra opparbeida:
 - a. Køyreveg o_SKV03 med tilhøyrande fortau o_SF06–08 og anna veggrunn.
 - b. Vegareal, inkludert fortau og anna veggrunn fram til avkøyrsla. For dei felta 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 bueiningar i felta 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. Kravet til leike-uteopphaldsareal går føre grad av utnytting. Dette følgjer av lov, og kan slettast.

-Ekstra punkt 2 f: Før det kan gjevast bruksløyve for bueiningar 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 2.11.6: Før innsending av byggesøknad, skal dokumentasjon på at utomhusplan for det delfeltet det blir søkt byggeløyve for vera ivaretatt i henhold til krav. Det same gjeld leikeareal.

Administrasjonen har lagt med eit eksempel på ein tabell frå ein anna reguleringsplan, som vi synest er oversiktleg eksempel å ta med i føresegne, då det gjer ein grei oversikt for byggesaken å sjå at rekkefølgekrava er ivaretatt:

§ 2.4 Rekkjefølgje

1. Før bruksløyve for bustadar vert gjeve skal følgjande areal vere opparbeida i tråd med reguleringsplankart:

2.

Areal	Krav om opparbeiding
BK01, BK02, BK03, BK04, BK10	KV04, KV05, KV06, FT01, FT02, G01, PP01, LEK01, ØK03, KV01 fram til KV05 være ferdig opparbeidet. F_UA01 blir gjort tilgjengelig som uteareal.
BK05, BK06, BK07, BK08, BK09, BK13	KV11, KV12, G02, G03, LEK02, UA01, UA02, UA06, ØK05, ØK04, KV01 fram til KV08, KV08 fram til KV11.

-Ekstra punkt 7. Det skal vera veglys på alle vegar, plassering av veglys skal vera illustrert i utomhusplan.

-Ekstra punkt 8: Før det kan gjevast byggeløyve skal fortau/bilfri gang- og sykkelveg til næraste skule vera opparbeid (krav i KPA).

-Ekstra punkt 9: Seinast saman med søknad om byggeløyve skal dokumentasjon frå skulefagleg rådgjevar om at naudsynt kapasitet på skule og barnehage er etablert (krav i KPA).

§ 4.3 Bustader – blokkar (BBB)

1. Maksimal utnyttingsgrad (%-BRA) og byggjehøgde (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 høgare 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 byggjehøgde for den nordlegaste blokken er 15,0 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng, og største byggjehøgde for den sørlegaste blokken er 12,0 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng
5. Største byggjehøgde for BBB02 er 15,0 meter, målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
6. Største byggjehøgde 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 høg?

§ 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. Retting: 1 skal asfalterast.

• Generelt nokre skrivefeil, mellom anna:

§ 7.1 innføre=innafor

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

Med helsing

Merethe Tvedt
konsulent private planar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:
Anja Vik