



Lene Lindhardt Hammer

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/2896 - 19/637

Saksbehandlar:

Merethe Tvedt

merethe.tvedt@meland.kommune.no

18.01.2019

Undervegsmøte Ryland - B11 og B15

Det vart 9.1.2018 halde undervegsmøte på rådhuset. Dette før innsending av planforslag til 1. gongshandsaming.

Møtedeltakarar:

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

Ard arealplan, forslagstillar: Lene Lindhardt Hammer og Svein Are Furdal

Vestland eigedom, tiltakshavar: Stian Hviding

Forslagsstillar gjekk gjennom planforslaget slik det no ligg føre. Det var på dåverande tidspunkt ikkje sendt inn VA- plan. Og plankartet var ikkje sendt til NGIR for uttale, tilbakemeldinga er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon.

Førebels tilbakemelding:

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

Siste tilbakemelding frå Statens vegvesen i forhold til Nh- pakken, er at dei skal ha eit statusmøte med Nordhordlandspakken sin prosjektledning torsdag 10.1.19. Framdrift for nordhordlandspakken sin prosjekt vil vi ha meir info om etter dette.

Kommunen v/Alexander Helle er i gang med planlegging av områdeplan på Rylandshøgda. Denne overlappar/tilgrensar innsendt forslag, og planarbeida må koordinerast. Kontakt info:

alexander.helle@meland.kommune.no

Planomtale:

- ÅDT berekning? Må takast med i planomtalen, og sjølvst at utarbeidinga er basert på denne.

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

- Blokk, Det blei i møte diskutert planlagt blokkbebyggelse. Kommuneplanen sin arealdel legg ikkje opp til den type bebyggelse her. Forslagstillar vil etter møte vurdere å ta vekk denne frå planen. Dersom denne blir behaldt må vurderingane som er gjort for blokkbebyggelse gå fram i planomtalen.
- Vi venter på eit referat frå Statens vegvesen om oppdatert status for Nordhordlandspakken (Fløksand-Vikebø).
- Planomtalen må sei noko om kartlegginga som er gjort av kvaliteter for område som er avsett til leikeplass. Kva egner den best til, kva kan ein få til.
- Nokre feil i planomtalen vedr. status på postkontor og butikk, dette må oppdaterast.

Plankart:

- Juridisk bindande linjer er juridisk bindande. Tenker på byggegrense. Meiner de noko anna må dei ikkje liggje under denne teiknforklaringa. Der bygg alt er vist utanfor byggegrensa, må denne justerast.
- Ser at de har satt 15-18 meter byggegrense langs med heile fylkesvegen. Forslagstillar vil undersøke om de vil er behov for denne breidden lang heile veggen.
- BFF (heilt nord) er ikkje oppført i teiknforklaringa. Som diskutert i møte: endre denne til bustad. Husk oppdater føresegnene også.
- BKT øvrige kommunaltekniske anlegg:
 - Ser ut som at BKT areala er for små, og det er ikkje avsatt areal for alle delfelta. Det må tas høgde for at eksisterande bebyggelse i område i dag kanskje nyttar areal for avlevering av renovasjon, som i ny plan blir planlagt med anna formål. Dette må ein ha vurdert og løyst i ny plan.
 - Dersom det opnar opp for at nettstasjonar, postkassestativ også skal plasserast her. Må det takast med når ein vurderer størrelsen på areala. Desse tar plass og skal heller ikkje plasserast i strid med siktsoner. Ser det ikkje er teikna inn siktsoner på desse områda, men dei er plassert nært veg. Sjå på dei ein gang til.
- BH = byggehøgder? Men på kva møne? Vurder å endre det til mønehøgde.
- Tomannsbustadene på BK 3, 4, 5, 6, 7, 8 har ei uheldig løysing med at «innerste» eigedom må kjøre over «ytterste» eigedom for tilkomst. Er dette vurdert? Ifht. framtidig deling og andre tiltak kan det by på utfordringar pga tilkomsten. Samtidig ønskjer kommunen minst mulig avkjøringar frå f_SKV3-5. Konsulent ser på det og vurderer om det er mulig å legge opp til ei anna løysing.
- Veg:
 - Kva er ÅDT berekninga? Generelt skal veg, fortau, anna veggrunn vera dimensjonert ihht. N100.
 - Vurdere fleire snummer, tenker spesielt for snumulighet for bossbil ved avhenting.
 - Vi ser at alle veger er regulert til felles, og ingen er lagt inn som offentleg. Det er ok for kommunen.
 - Veglys må inn i føresegna, på alle vegar.
- Sosifil for planen. Når tenker de at den skal sendast inn? Til no har me berre fått planavgrensninga.
- Sjå på om ein kan legge opp til sti i friområde, (merka LNA) og generelt planlegge for å få på plass stiar som knytt område saman.

-Vurdere å vise eksisterande sti som illustrasjonslinje i kartet.

- Teiknforklaringa/teiknekode i kartet er ikkje fullstendig. Alle koder skal vera vist i teiknforklaringsfeltet på sjølve kartet. Og skal vera i tråd med teiknereglane i Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister.

- BFS 8 Riving, dersom dette utgår av kartet. Må det oppdaterast, og kryss fjernast.

- NGIR må ha plankartet for gjennomgang.

- **Overlapping av plan, områdeplan for Ryland**

- Viser til epost frå Alexander av 15.1.19. Det er gjort ei endring av plangrensa til områdeplanen på Ryland. Det som var diskutert i møte om overlapping av plan, vil gjelde tilgrensing av plan. Sjå vedlagt mail. Spørsmål knytt til dette kan rettast til: alexander.helle@meland.kommune.no

Reguleringsføresegner:

§ 2.1 – 1: Det vil ikkje vera tillat å justere byggegrensar. Og denne må strykast.

§ 2.2 Få inn eit ekstra punkt: Ved innsending av byggemelding skal det føreligge dokumentasjon på at det er inngått eigen avtale med Meland kommune for overtakelse av VVA.

§ 2.4 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 Retting: Seinast saman med søknad om byggeløyve skal grunnforholda innanfor føresegnområde #1 undersøkast for forureining. Desse må også leggast inn i rekkefølgebestemmelsene.

§ 2.8 Blokk...? Forslagstillar vurderer om planen skal legge opp til blokk.

§ 2.9: 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. Elles vil me at de spesifiserer meir kva som er tenkt for kva leikeområde.

-Retting: Leikereiskap skiftast ut med leikeapparat.

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

§ 2.10 Parkering- Vurder om ein kan leggje opp til gjesteparkering.

§ 2.11 Sjå plankart, er desse areala som er avsett alt for lite. Dei kjem til å ta sikt.

§ 2.12 Rekkefølgekrav:

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.

-Generelt så knytt de dei fleste rekkefølgekrava til igangsettingsløyve (IG). Her har vi omskrive litt. Fleire krav vil vi ha knytt opp mot rammeløyve.

1. sjå?
2. sjå?
3. endre punkt d) til å gjelde: Før det kan gjevast IG for nye bueiningar skal naudsynt kapasitet på skule/barnehage dokumenterast.
4. a) skal vera knytt opp til IG.
5. a) skal vera knytt opp til IG.
6. a og b) skal vera knytt opp til IG.
7. a og b) skal vera knytt opp til IG.
8. a og b) skal vera vera knytt opp til IG.
9. a og b) skal vera knytt opp til IG.
10. a og b skal vera knytt opp til IG.
11. a) skal vera knytt opp til IG.
12. Retting: Seinast samstundes som køyreveg f_SKV2 blir opparbeida skal dagens tilkomst til BFS7 fjernast, og ny tilkomst skal opparbeidast til BFS7.
13. Retting: Seinast samstundes som køyreveg f_SKV2 blir opparbeida skal dagens tilkomst til BFF fjernast, og ny tilkomst skal opparbeidast til BFF
14. Eg fann ikkje dette i kartet?

Ekstra på rekkefølgekravet:

-Det må tas inn eit rekkefølgekrav for fylkesvegen Fløksand-Vikebø. Kommunen må få tilsendt heile merknaden frå vegvesenet tilsendt.

-Det må tas inn rekkefølgekrav om fortau/bilfri gang- og sykkelveg til næraste skule skal vera opparbeidd, dette skal vera knytt til IG. (Krav i KPA, ser at dette er delvis tatt med under § 2.12.1 og 2, men det er fleire strekk som treng utbetrast). Oppdater føresegna.

-Det må tas inn i rekkefølgekrav om at seinast saman med søknad om byggeløyve skal dokumentasjon frå skulefagleg rådgjevar om at naudsynt kapasitet på skule og barnehage er etablert (krav i KPA).

-Det må tas inn i rekkefølgekrav om at det skal vera veglys på alle vegar, plassering av veglys skal vera illustrert i utomhusplan.

-Det må tas inn i rekkefølgekrav om at VVA rammeplan skal godkjennast før det vert gitt rammeløyve.

-I oppstartsmøte står det at det ikkje vil vera krav om KU, «men at området må undersøkast for forureina grunn pga eksisterande drivhus på B11, jf § 2-4 krav om undersøkelser i Forskrift om begrenning av forurensing». Finn ikkje at dette går fram av føresegnene, og må inn som rekkefølgekrav. Samt omtalast i planomtalen. Jf. Kommentar til føresegn 2.6.

§ 3.3 Blokker: vurder om denne skal sløyfast.

§ 4.1 Retting: skal ha asfalt.

§ 4.4 og 4.5 Retting: Skal ha asfalt

Manglar:

-Eg forstod at det ville snart sende inn VA kart. Dette får vi kommentere når det er på plass. Det er Harry Finseth hos oss som er fagperson her. Hans kontaktinfo er: harry.finseth@meland.kommune.no

-Merknadene som er komen til forslaget må sendast kommunen i sin heilhet.

-Oppdatere føresegnene for BFF til å gjelde bustad, BFS

-Planomtalen omtaler kulturminne (s.23) ser ikkje at føresegnene har fanga dette opp?

Med helsing

Merethe Tvedt
konsulent private planar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Ard Arealplan AS

7 etasje 5008
Nygårdsgaten 114

BERGEN

Stian Hviding

Mottakere:

Lene Lindhardt Hammer