
Fra: Frederic Bull-Tornøe <frederic@opus.no>
Sendt: fredag 1. februar 2019 17:16
Til: Merethe Tvedt
Emne: RE: Tilbakemelding Mjåtveitmarka B7
Vedlegg: 20150003 Mjåtveit Planmateriale.zip

Hei,

Vedlegger oppdatert planmateriale, samt kommentarer i rød skrift på punkta under.
Ta kontakt ved innspill eller annet, så kan vi justere fortløpende for å nå skrivefristen.

Ha en fortsatt fin helg.



Med vennlig hilsen
Frederic Bull-Tornøe
Planlegger | Ingeniør
99 24 01 38
www.opus.no



From: Merethe Tvedt <Merethe.Tvedt@meland.kommune.no>
Sent: 31. januar 2019 14:26
To: Frederic Bull-Tornøe <frederic@opus.no>
Subject: VS: Tilbakemelding Mjåtveitmarka B7

Hei Fredric Bull-Tornøe,

Viser til telefonsamtale i dag og sender som avtalt over dei punkta me ser at de treng endra.

Planskildring:

4 og 10: Plan- og bygningslova (Pbl) § 12-8 tredje ledd er ikkje følgt ved kunngjering av oppstart, då planen ikkje har vore kunngjort i nokon av lokalavisene Strilen eller Nordhordland.

Du opplyser om at de har brukt Bergens Tidene (BT) som blir ikkje rekna for ei lokalavis i Meland. Utgangspunktet er at de må kunngjere ny oppstart i ei av desse lokalavisene, alternativt kan administrasjon gjere greie for dette i saksframlegget og legge det fram til 1.gongshandsaming utan ny kunngjering.

Risikoen om at planen stoppar opp pga sakshandsamingsfeil ber forslagstillar, samt at det kan vera fleire endringar som må gjerast før 2.gongshandsaming.

Gje meg ein tilbakemelding om deres synspunkt.

- For en effektiv fremdrift er det ønskelig at administrasjonen varsler dette ved kunngjøring. Dersom dette kan føre til innsigelser og/eller ny kunngjøring bør det selvsagt gjøres i denne omgang, men vi forstår det slik at ved behov vil det kun være nødvendig å varsle oppstart etter høring (4uker) og dermed kunne gå videre til 2.gangsbehandling uten større problemer på dette. Dette vil og være en fordel dersom det kommer merknader hvor det er nødvendig å varsle utvidelse etter høring.

9.4 Kommunen saknar tiltak denne planen har sett på i forhold til trafikktryggleik i Mjåtveitmarka. (som naboar også har kommentert). Utgangspunktet er at reguleringsplan for Mjåtveitmarka er ferdig utbygd med det trafikkmønsteret som er, og at de no gjer endringar av denne som inneber at

Mjåtveitmarka får økt trafikkbelastning. Kva trafikktryggleikstiltak har de tenkt ifb. med denne planen som ivaretar trafikktryggleiken som følgje av deres forslag? Planomtalen må sei noko om det, og ein må knytte eventuelle tiltak opp til rekkefølgekrav for å sikre gjennomføring.

Planomtale + føresegner oppdateres.

- Planen stenger dagens utkjørsel til Fv i området, og fører trafikk til samleveg. Planlagt veg er skilt fra gang/sykkelveg på motsatt side av utbyggingsområdet, som bidrar til trafikktryggleiken. Planforslaget gjør ingen større inngrep i dagens fortau eller veg, da dette er nylig opparbeidet og holder en høy standard. Kjørvegen er tilkomstveg for ca. 20 enheter, som har en relativ lav timetraffikk. Myke trafikanter er hovedsakelig skilt fra biltrafikk i planen.
- Supplert i planbeskrivelsen ved 9.4 og 9.5.
- Føresegner sett rekkefølgekrav om avklaring av kryss med aktuell vegmynde før IG. Dette for å sjekke status for framtidig opparbeiding ift områdeplan. Det settes også rekkefølgekrav til opparbeida veg, fysisk hinder for trafikk mot fylkesvegen, og ny avkjørsel før bruksløype.

Plankart:

Du skriv at basiskart er no oppdatert. Har de gløymt å endre dato? Den står 7.2.2017.

Oppdateres

- Tegnforklaring oppdatert.

Føresegner:

2.6 Dersom det vil vera hensiktsmessig å gjere mindre justeringar av veg/gangveg på inntil 1 meter i prosjekteringa vil dette vera ein reguleringsendring. Planen må ta høgde for dette når de planlegg, så dersom det er usikkerhet knytt til prosjekteringa må de utvida formålsgrensa til veg.

Denne føresegna må slettast.

- Føresegna slettet.

Anna:

Rekkefølgekravet frå Statens vegvesen omhandlar denne planen også. Det må stå.

Tas inn som rekkefølgekrav.

- Lagt inn som siste punkt i §7.1. Dette sikrer nødvendig sikring av vegkryss før IG i samsvar med SVV, samt koordinering med naboplaner og usikkerheten knyttet til denne. SVV får vurdere om dette er tilstrekkelig og vil komme med eventuelle merknader og konkrete føringar ved offentlig ettersyn som vi kan legge i plan. Viser til 9.4

Men venleg helsing

Merethe Tvedt

Rådgiver planforvaltning

Meland kommune

e-post: merethe.tvedt@meland.kommune.no



Fra: Frederic Bull-Tornøe [<mailto:frederic@opus.no>]
Sendt: onsdag 9. januar 2019 13:55
Til: Merethe Tvedt
Emne: FW: Tilbakemelding Mjåtveitmarka B7

Hei og godt nyttår.

Angående renovasjon så tolker jeg at du sikter til denne merknaden:

- Areal avsett til avfall manglar. Dette skal liggje i plankartet med aksept frå NGIR før vi tar saka fram til 1.gongshandsaming. De skriv at de er i dialog med NGIR, og vi høyrer frå dere når dette er på plass. NGIR skal også uttalet seg spesifikk om framlagt snu mulighet for området. Arealet skal vere regulert med eigen sosi-kode.

- *Vi har hatt dialog med NGIR, der de ønsker areal ved inngang til området. Plankartet er nå oppdatert med formål for oppstillingsplass og renovasjon.*

Som besvart, har vi hatt dialog med NGIR hvor de har gitt sitt innspill. Vi har også i etterkant bedt NGIR svare konkret på merknaden grunnet mangelen du viser til under, der de besvarer at de ikke har merknad ved selve kryssløsning, men viste til et manglende formålsnavn. Dette er nå justert i planmateriale. Se vedlagt korrespondanse med NGIR t.o.

Dersom det er mangler til innsending, er det en fordel om du spesifiserer dette med punkter eller henvisninger. Vi kan om mulig oppdatere fortløpende. Håper dette er oppklarende og at planmaterialet er i tråd med deres merknader.



Med vennlig hilsen
Frederic Bull-Tornøe
Planlegger | Ingeniør
99 24 01 38
www.opus.no



From: Merethe Tvedt <Merethe.Tvedt@meland.kommune.no>
Sent: 10. desember 2018 13:52
To: Frederic Bull-Tornøe <frederic@opus.no>
Subject: SV: Tilbakemelding Mjåtveitmarka B7

Som sagt vi har ikkje tatt ein endeleg gjennomgang. Men såg blant anna dette med renovasjon, og at dere vil oppdatere oss fortløpende.

Slik eg erfarte ved forrige innsending som du då sa skulle vera komplett, var fleire av manglane dei same manglane Ingrid hadde etterpurt tidligare.

Det kan vera andre ting som manglar ved denne innsendinga som eg ikkje har sett no, men vi går på noverande tidspunkt heller ikkje nærare inn på det.

Tilbakemeldinga til deg no er at vi startar gjennomgang når dette er på plass. Eg ber deg om at dersom du veit om fleire oppdateringar (enn renovasjon) som ikkje er klart no, må de oppdatere dette samla før innsending til 1.gongsbehandling.

Då unngår dere også å bli fakturert for manglar ved innsending av plan for 1. gongs behandling etter gebyrregulativet.

Saka blir lagt på vent inntil dette er på plass.

Men venleg helsing

Merethe Tvedt
Konsulent private planar
Meland kommune
e-post: merethe.tvedt@meland.kommune.no



Fra: Frederic Bull-Tornøe [<mailto:frederic@opus.no>]
Sendt: mandag 10. desember 2018 11:14
Til: Merethe Tvedt
Emne: RE: Tilbakemelding Mjåtveitmarka B7

Hei Merethe Tvedt,

Hvilke punkt er ikke besvart? Legg gjerne inn i Word-filen med stor skrift eller vis til her i mail.



Med vennlig hilsen
Frederic Bull-Tornøe
Planlegger | Ingeniør
99 24 01 38
www.opus.no



From: Merethe Tvedt <Merethe.Tvedt@meland.kommune.no>
Sent: 10. desember 2018 11:09
To: Frederic Bull-Tornøe <frederic@opus.no>
Subject: VS: Tilbakemelding Mjåtveitmarka B7

Hei Fredric Bull-Tornøe,

Etter ein rask gjennomgang av besvarelsen, ser vi at ikkje alle manglar som vi har etterspurt er besvart.

Vi informerer om at fristen stopper opp inntil *alle* etterspurte manglar frå kommunen er komen inn. Jf. Pbl § 12-11.

På grunn av stor saksmengde på private planer, går ikkje kommunen inn å tar ein mellombels gjennomgang av nytt innsendt material når ikkje dette er endeleg, vi påventar endeleg gjennomgang til alt er sendt inn.

Men venleg helsing

Merethe Tvedt
Konsulent private planar
Meland kommune
e-post: merethe.tvedt@meland.kommune.no



Fra: Frederic Bull-Tornøe [<mailto:frederic@opus.no>]
Sendt: fredag 7. desember 2018 14:59
Til: Merethe Tvedt
Emne: RE: Tilbakemelding Mjåtveitmarka B7

Hei,

Vedlegger her oppdatert planmateriale og Word-fil med kommentarer til merknader under.

Ha en flott helg!



Med vennlig hilsen
Frederic Bull-Tornøe
Planlegger | Ingeniør
99 24 01 38
www.opus.no



From: Merethe Tvedt <Merethe.Tvedt@meland.kommune.no>
Sent: 31. oktober 2018 15:35
To: Frederic Bull-Tornøe <frederic@opus.no>
Subject: Tilbakemelding Mjåtveitmarka B7

Hei,

Viser til planforslag mottatt 15.10.2018. Vi referer til tidligere merknader med kommentarer, og har ein del merknader/kommentarar som vi ser ikkje er fulgt opp.

Vi ynskjer at desse vert retta opp til vidare behandling. Dokumenta må sendast i retur med kommentar på om endringar/merknader er tatt til følge.

Planskildring:

- 4 og 10. Ber om tilbakemelding på om planforslaget ikkje har vore varsla i nokon av lokalavisene, Nordhordland eller Strilen? Eventuell retting under punkt 4 og 10.
- Figur 5: ta vekk *skal* under bildetekst.

- Figur 11- Endre til bildetekst Mjåtveitmarka -B7.
- S 24 –Vi kjem tilbake med kommentarar på ROS.
- 8.5 Etter møte med SVV om anleggsavkjørsel vart det anbefalt at handteringa av masser og skissering av utkøyring av massane vart omtalt i planomtalen. De skriv no at det har forankra dette i føresegn 8.8 med før IG skal det godkjennast plan for handtering.
 - Rekkjefølgekrava må vera knytt til rammeløyve.
 - Det vil vera trong for det same rekkjefølgekrav til kommunen som vegmynde, dersom ein planlegg for utkøyring via Mjåtveitmarka for resterande massar.
- 9.4 Konsekvensar for naboar. I merknadene er det kommentert at de skal komme tilbake til tiltak i planlegginga. Kva tiltak er vurdert og tenkt her? Det er ikkje sagt noko om ivaretaking av trafikktryggleiken Mjåtveitmarka, sjå merknader frå nabo....

Plankart:

- Basiskart og illustrasjonsplan skal ikkje vera eldre enn 6 mnd. Vedlagt ligg nytt kart, om noko er uklart. Ta kontakt med GIS konsulent <hans.ove.kannenber@meland.kommune.no>
- Administrasjonen stiller spørsmål om dere i kartet har regulert tilstrekkeleg areal til anna veggrunn. Grøft/skulder. Det ser smalt ut?
- Friområde kan regulerast til offentleg formål. Kommunen eksproprierer ikkje, men er eit tilbod dersom ein ikkje ynskjer at arealet skal ligge på utbyggjar, når det likevel vil vera ope for allmenta. Vedlikehald vil ikkje ligge til kommunen.
- Areal avsett til avfall manglar. Dette skal liggje i plankartet med aksept frå NGIR før vi tar saka fram til 1.gongshandsaming. De skriv at de er i dialog med NGIR, og vi høyrer frå dere når dette er på plass. NGIR skal også uttalet seg spesifikk om framlagt snu mulighet for området. Arealet skal vere regulert med eigen sosi-kode.
- Areal sett av til postkassestativ manglar. Dette kan kombineras med plass for avfallshandtering. Vi avventar til oppdatert kart er innsendt.
- Byggegrense langs fylkesvegen må teiknast inn jf. merknad frå SVV. De skriv at dette er teikna inn i formåla, med målelinje til veg. Eg klarer ikkje å sjå dette, kan de vise?
- Eigedomsgrenser som skal opphevas er no satt inn i kartet, men manglar i teiknforklaringa.

Føresegner:

- 2.1 De har kommentert at illustrasjonsplan og VA plan er kun aktuelt for reguleringsplan. Plan for massehandtering og utomhusplan er sikra av rekkjefølgekrav (2.1). Kva er meint her?
- 2.6 Justering i plan. Vi meiner fortsatt at dette punktet må slettast. Ei slik endring skjer då evt. ved endring av plan. De er vanleg at mindre tiltak etter Pbl § 29-4, bokstav b (slik det er oppført i pkt.

2.11) kan tillatast utan dispensasjon/ending av plan. Men ikkje ei generell føresegn om at juridiske linjer -ikkje er juridiske.

-Det går fram av illustrasjonsplanen at det alt er lagt opp til ei utbygging i strid med satt byggegrenser (som er juridisk bindande). Dette er misvisande for forslaget, ser ein alt no at det er behov for justeringar anbefaler administrasjonen at det blir gjort. Og som ei forlenging av at punkt 2.6 må slettast, bør gjerne illustrasjonsplanen oppdaterast også?

•3.1 Det er ikkje svart på kommentaren om etasjetal. Dette må komme inn i føresegn 3.1.1. slik kommunen har kommentert tidlegare dersom ein gjekk for løysinga %BRA.

•3.1.8 Parkering. Vi står fast ved at krav til parkering må følgje KPA føresegn 1.6.9: Dvs. 1,5 parkeringsplassar for BKS1-3, der min 5% er utforma og reservert til rørslehemma, samt er det er krav til sykkelparkering.

At de ynskjer at det skal vera ein fleksibilitet på 1-2 etter behov i området er kommunen i mot. Minimumskravet på 1,5 plassar pr. bueining ivaretar også gjesteparkering for området, då det ikkje er eit eige krav om.

Dvs. at for område BKS1-1 der ein opnar for 4 bueiningar, skal det leggjast opp til 6 parkeringsplassar i tilknytning til dette bygget. Tilsvarende blir for Bygg BKS1-2. Av desse utgjør 5% av 12 plassar (samanlagt BKS1-1 og BKS 1-2) at 0,6 = 1 plass skal vera reservert for rørslehemma.

• 3.2.4 Med mindre de ynskjer at føresegna skal ha ei begrensning på utleigedelen innafor BKS på under 60 m2 BRA, skal parkering for frittliggande busetnad ha 2 parkeringsplassar pr. eining. Altså 4. Jf. KPA føresegn 1.6.9.

• 3.3.2 Vi står fast ved førre kommentar: Krav til MUA må følgje KPA 1.6.3, eks tomannsbustad set krav til min 200 privat MUA.

Kravet til MUA for utleigedel blir styrt av størrelsen på utleigedelen. Planleggast det for utleigedel over 60 m2 er kravet 200 m2 på denne også. Dersom de ynskjer å begrense utleigedelen til under 60 m2 BRA må det rettast i føresegnene, og då kan samla MUA for BFS vera 250 m2.

I føresegna 3.3.2 for BFS ønskjer vi at skal stå arealkrav for MUA følgjer av KPA punkt 1.6.13.

• Dykkar kommentar til: Ønskjer at føresegn 1.6.10 frå KPA vert tatt inn: Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn utanfor veg.

Her skriv de at det ikkje er mulig slik rekkehusa er lagt opp, der både grunn og veg er felles.

Kommunen sin kommentar: Jo dette er mulig de kan snu på felles grunn. Vi ønskjer framleis at det skal stå.

• 4.2.3 Ønsker at denne føresegna blir endra til: Veglysl langs f_SV1 og f_SV2 skal opparbeidast i henhold til Statens vegvesen si handbok V124

-Opparbeidinga må vera knytt til rekkjefølgekrav før det blir gitt bruksløyve eller mellombelsbruksløyve.

• 7.1 Denne må endrast, i føresegna må det stå:

«Naudsynt kapasitet på skule/barnehage må vere tilstade før det kan gjevast løyve til igangsetting av nye bustader. Uttale frå skulefagleg rådgjevar som syner at skule/barnehage kapasitet er tilstade skal sendast inn seinast saman med søknad om igangsettingsløyve på bustadene».

Anna:

Rekkjefølgekrav og planskildring:

- Kommunen har kommentert at o_SKV er breiare enn i gjeldande plan for Mjåtveitmarka og at dette må løysast. De kommenterer at o_SKV er tilpassa regulert tilgrensa veg. Men har mindre avvik frå gjeldande plan men ikkje behov for krav om opparbeiding. Dette tilpassast i planforslaget alt no.

- Slik administrasjonen vurderer merknad frå Statens vegvesen inngår ikkje denne planen som «gjeldande» på uttaletidspunktet, jf. utklipp frå SVV innspel:

Krysset frå fv. 564 til Mjåtveitmarka er noko utbetra i seinare tid. Statens vegvesen vurderer dagens kryss til å vere tilstrekkeleg til dei gjeldande reguleringsplanane i området. Ved vidare utbygging/nye reguleringsplaner som skal nytte denne tilkomsten, vil det vere trong for passeringslomme i fv. 564, evt. venstresvingefelt, for å unngå at vestgåande trafikk på fylkesvegen vert hindra av trafikk inn til Mjåtveitmarka. Dette har vi òg gitt merknad om ved varsel om oppstart til reguleringsplanarbeid for del av område B_8, planID 1256-2015005.

Vi erfarer at det er fleire prosjekter i gang og under oppstart i dette området. Av omsyn til tilkomst frå fv. 564 meiner vi at desse må sjåast i samheng, og Statens vegvesen vil be om at Meland kommune samordnar planane, og vurderer utbyggingsavtale for å sikre gjennomføring av tiltak.

Dersom det er andre opplysningar knytt til dette som ikkje er komen fram til kommunen, ber eg dere oversender dei. Men slik eg ser det, vil B7 vera berørt av rekkjefølgjekrav frå SVV om «trong for passeringslomme i fv. 564, evt. venstresvingefelt, for å unngå at vestgåande trafikk på fylkesvegen vert hindra av trafikk inn til Mjåtveitmarka». Den trafikkauken inn til B7 område via Mjåtveitmarka planen har ikkje tidlegare vore vurdert, då tidlegare plan hadde regulert tilkomst frå eksisterande industriområde i aust.

Utbetring av krysset må framgå av rekkjefølgjekrava til føresegnene, og knytt opp til igangsetting. Det må også omtalast i planskildringa, då det som står i planskildringa 9.5 er feil.

- Ein må ha ei breiare utgreiing under punkt 9.4 i planskildring for naboar. «... noko som kan bli ein merkbar konsekvens for naboar i område då vegen ikkje er dimensjonert for stor trafikkauke...». Korleis er dette vurdert?

- VA-rammplan og ROS analyse:

Når det gjeld ROS analysen og VA rammeplanen kjem vi tilbake med kommentar her.

Men venleg helsing

Merethe Tvedt

Konsulent private planar

Meland kommune

e-post: merethe.tvedt@meland.kommune.no

