

Midtmarka og Rotemyra:

Tilbakemelding på handtering av vilkår i vedtak.

1. Korleis avbøtande tiltak i konsekvensutgreiingane er ivareteke på plankart og i føresegner

KU Landskap	
Byggjehøgde vs. silhuett-verknad, ref. høgde kraftline	Uttalt i § 2.1.3 pkt. a. Maks. byggjehøgde i ulike formål er gitt i § 4.1.1. pkt. b (tabell) og visast i plankart
Viktige landskapselement Skøytedammen og sletta ved Rotemyra	Skøytedammen med kringliggjande terreng er sikra som friområde i plankart. Sletta ved Rotemyra er førebels sett av til kombinerte formål
KU Kulturminne og kulturmiljø	
Tiltak som kjem i direkte konflikt med automatisk freda kulturminne, Ask id nr 107919.	Kulturminnet med eit kringliggjande areal er bandlagt etter lov om kulturminne. Omsynssona er vist i plankart (H730_1) og omtala i § 5.3.1.
Bevaring av miljøet kring Skøytedammen og notbuene	Både Skøytedammen og området ved notbuene er sikra som friområde i plankart. Kring notbuene er det også lagt inn omsynssone «vern kulturmiljø»
Omsyn til enkeltminne	Kulturminne med eit kringliggjande areal er bandlagt etter lov om kulturminne og vist i plankart (H730_2 til H730_5). Kring minna, som ligg i LL-område, er det også lagt inn omsynssone «vern kulturmiljø». Sjå også § 5.3.1
KU Naturmangfald	
Sprengningsaktivitet vs. yngleperiode for fugl og pattedyr	Omtala i § 2.2.2. pkt. a
Slepp av steinstøv og sprengstoffrestar. Generell fare for forureining i bekkar og vassløp	Omtala i § 2.2.2. pkt. b
Hindre spreieing av framandartar	Sjå «Forskrift om fremmede organismer» av 19. juni 2015
Plassering av riggområde mv. Avgrense terrenginngrep mest mogeleg	Omtala i § 2.1.3 pkt. b og c, samt § 4.3.2 pkt. d
Gjenbruk av stadeigne massar	Omtala i § 2.1.3 pkt. d

Sikre attraktive, grønne korridorar/viltlommer	Vist i plankart som G/GF-område
Skåne avmerkt naturtype hagemark	Lokaliteten blir sikra ved å liggje i eit LL-område, innafor ei sone som er bandlagt etter lov om kulturminne
Unngå terrenginngrep og forstyrningar i skog og utmarksområde	Omtala i § 2.1.3 pkt. b, samt § 4.3.2 pkt. d
Overvake vasskvalitet i bekkane i planområdet	Omtala i § 2.2.2. pkt. b
KU Sjøareal og strandsone	
Temaene er handsama under andre KU'ar, sjå desse	
KU Friluftsliv og barn og unge	
Sikre tilkomst til Håøyna via Midtmarka	Både plankart og føresegner sikrar omsyn til ålmenta sine interesser, anten det gjeld framkommelegheit og tilgong til område, eller åtgang til å nytte ulike typar fasilitetar. Føresegnene gjev ikkje heimel til å skilte/merke område eller stiar. Det er heller ikkje rom for å differensiere mellom ulike brukargrupper.
Skilting/merking av mellombels ferdslesårer	
Mest mogleg skånsam utvikling av området for å sikre opplevingskvalitet. Sikre opphaveleg natur som friluftsområde	
Tilgjengelege tilbod for ikkje-organisert og ikkje-kommersiell aktivitet	
Sikre aktivitetsanlegg utomhus som er eigna for vaksne	
Universell utforming av turstiar mv.	
Tilrettelegging for aktivitet, og skjerming, langs kyststi	
Badebrygge ved Flatøyosen	
Badebasseng som ein del av idrettsanlegget/sjøsportsenteret	
Ivareta naturleg vegetasjon i nærmiljø	
Marina/brygger bør vere tilgjengeleg for ålmenta	
KU trafikk og parkering	
Mange av punkta er tekne i vare i planen.	

<p>Trygge gang- og sykkelveggar er mellom anna sikra med at dei ligg fysisk åtskilt frå køyreveg av <i>anna vegareal (SVG)</i>, eller som eigen trasé.</p> <p>Fleire trafikk-tema (mellom anna avgrensing av fart, skilting, brøyting m.m) ligg utanfor det ein kan regulera i plan. Her er det andre mynde som kjem på banen.</p>
<p>KU næringsliv og sysselsetting</p>
<p>Dei fleste avbøtande tiltak kan ikkje regulerast i områdeplanen. Ein kan t.d. ikkje regulera for særskilte næringar, på grunn av diskriminering.</p>
<p>KU Samfunnstilhøve, service og helse</p>
<p>Lite aktuelt med avbøtande tiltak. Rekkefølgjekrav § 7.9 sikrar at før det kan gjevast ferdigattest innanfor det einskilde feltet skal offentlege byrom vere opparbeidde i samsvar med utomhusplan.</p>

2. Generelt:

<p>Alle plandokumenta må samsvare med kvarandre og korrigerast for feil</p>	<p>Plankart, føresegner og planskildring er samkøyrte med omsyn på innhald og formål m.m.</p> <p>Det er ikkje gjort nemneverdige endringar i Kvalitetsprogrammet, bortsett frå at det er teke inn ein ny illustrasjon (bakerst), og parkeringsdekning for sykkel er justert i to tilfelle (næring og skule s 28).</p>
<p>Plandokumenta må som hovudregel følgje krava gitt i KPA</p>	<p>Føresegner og planskildring er oppdatert på tema som uteopphaldsareal/MUA, universell utforming mm iht. KPA.</p> <p>Det er lagt inn føresegn i samband med uteareal (§ 4.1.11) om at uteopphaldsareal og kvalitet på uteopphaldsareal skal vurderast på detaljreguleringsplannivå med bakgrunn i krav i den til ei kvar tid gjeldande KPA.</p>
<p>Plandokumenta må oppdaterast i samsvar med sjekklister gitt av kommunen</p>	<p>Liste gjennomgått og materiale oppdatert. Sjå egne vedlegg lengst bak i dette notatet for kommentarar knytt til justeringar i illustrasjonsplan og sol/skugge.</p> <p>Angående pkt. om verneverdige kulturminne under plankart: KU omtalar ikkje verneverdige kulturminne i planområdet. Automatisk freda kulturminne er sikra innanfor omsynssone – dette er ikkje gjort om i plankart.</p>

	Angående punkt om frisiktsone under plankart: Betegnelsen H140 er ikkje påført plankart fordi det blir for dårleg lesbarheit med så mykje skrift.
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. Føresegner:

Heimle slutføring av gang- og sykkelsti i BKB4 og fram til friluftformålet på Håøy	Forslag § 4.1.9 b
Vurdere omsynssone Felles planlegging for dei ulike byggjetrinna	Av rekkefølgekrava (§ 7.10) følgjer at 80 % av alle byggje- og anleggstiltak i fase 1 skal vere ferdig før tiltak i fase 2 kan i setjast i gang. Likeins skal 80 % av alle byggje- og anleggstiltak i fase 2 skal vere ferdig før tiltak i fase 3 kan i setjast i gang. Dette vil sikre føreseieleg og suksessiv utvikling av planområdet, og ein vurderer ikkje at det er naudsynt med omsynssone for felles planlegging for dei ulike byggjetrinna.
Heimle omsyn til kulturminne i utomhusplan og ved etablering av småbåthamn	Omsyn til kulturminne er heima under § 2.5.2 siste avsnitt, for utomhusplan. Naust ved sjøen har fått eiga omsynssone (§5.2.3), det er dermed sikra at det ikkje blir bygd småbåtanlegg ved nausta.
Regulerer avkjørsel frå lokalvegen til jordbruksarealet på gbnr. 1/1	OK - § 4.2 c
Ta inn føresegn om Plan for massehandtering og Krav til støyfagleg utgreiing som dokumentasjon ved søknad om rammeløyve	OK - §§ 2.5.4 og 2.5.5
Ta inn føresegn om universell utforming gitt i KPA: minimum 50 % av nye bueiningar utformast som tilgjengeleg bueining.	OK - § 2.1.1 c
Følgje krav i KPA om minste uteopphaldsareal.	Justert § 4.1.11
Vurdere endringar i samsvar med vurdering gitt av WSP	Føresegner §§ 4.1.1b, 7.2, 7.3.3, 7.4, 7.5, 7.9 og 7.10 er enda etter notat fra WSP datert 3.10.19. Andre kommentarar må vurderast nærare før 2. gangs handsaming.

4. Plankart:

Vegane må ha påskrift lik ei detaljregulering (vegbreidder, støysoner, anna veggrunn, frisikt, byggegrens, skjærings- og fyllingsutslag mm)	OK – vegbreidde og frisiktsoner (utan H140-påskrift) er vist i kart, midlertidig byggje- og anleggsområde synar skjærings- og fyllingsutslag langs veg/gang- og sykkelveg,
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	byggjegrænse ligg i formålsgrense. Annan veggrunn er regulert langs hovudtrasé. Det ligg ikkje støysoner inne, dette blir utgreia for i samband med detaljreguleringar.
Byggjehøgder og utnyttingsgrad (TU) må påførast byggjeområda	OK Ikkje vist byggjehøgder og utnytting for eksisterande fritidsbustader – BFR.
Riktig påskrift for bygningar som skal rivast	OK
Regulere avkøyringspilar til jordbruksareal og andre aktuelle stadar	OK
Ta inn prefiks offentleg og felles i teiknforklaring	OK
Vurdere omsynssone Felles planlegging for dei ulike byggjetrinna	Av rekkefølgekrava (§ 7.10) følgjer at 80 % av alle byggje- og anleggstiltak i fase 1 skal vere ferdig før tiltak i fase 2 kan i setjast i gang. Likeins skal 80 % av alle byggje- og anleggstiltak i fase 2 skal vere ferdig før tiltak i fase 3 kan i setjast i gang. Dette vil sikre føreseieleg og suksessiv utvikling av planområdet, og ein vurderer ikkje at det er naudsynt med omsynssone for felles planlegging for dei ulike byggjetrinna.
Feltet BFS vert tatt ut av plankartet	OK

Vedlegg:

1. Endringsliste illustrasjonsplan
2. Endringsliste sol og skuggeillustrasjonar

Plannavn	Plannummer	Dato	Utf.
Områdeplan Midtmarka og Rotemyrane	125620150002	24.10.19	JR/ 3RW arkitekter

NOTAT

Områdeplan Midtmarka og Rotemyrane, Meland kommune, - revisjon illustrasjonsplan

Det er foretatt en revisjon av illustrasjonsplanen med bakgrunn i tilbakemeldinger fra Meland kommune og egenkontroll. Vedlagte illustrasjonsplan skal nå holde et nivå som tilsier at den kan benyttes i forbindelse med offentlig høring.

Prosjekteringsgruppen understreker følgende:

Meland kommune har valgt å benytte sjekklister fra Bergen kommune. Prosjektgruppen har fulgt dette opp og under er sjekklister for illustrasjonsplaner i forbindelse med plansaker gjengitt. Det nevnes at sjekklister er generell og skal fange opp krav til illustrasjonsplaner i ulike plansammenheng. Mange av kravene er detaljerte og har primært til formål fange opp krav til illustrasjonsplaner ved detaljplanlegging. Den aktuelle plansak er en stor områdeplan. Områdeplanen har derfor en generalitet som er helt nødvendig for å sikre at det skal være mulig å gjennomføre planarbeidet. Detaljerte krav til visning av teknisk infrastruktur, plassering av alle forstøtningsmurer og skjæringer over en meter, er ikke mulig på nåværende tidspunkt og vil forutsette en mye mer detaljert prosjektering. Slik prosjektering vil typisk bli gjennomført ved detaljplanlegging av byggeområdene.

I denne områdeplan har man valgt å stille kvalitetskrav til eksempelvis tekniske anlegg og landskapstilpasning. Det vises i denne sammenheng særlig til kvalitetsplanen. Områdeplanen stiller krav om at kvalitetsplanen skal følges opp i kommende detaljplaner. I kommende detaljplaner plasseres og utformes eksempelvis teknisk infrastruktur og eventuelle forstøtningsmurer i samsvar med disse krav, og vises i illustrasjonsplan.

I liste under er det påført kommentarer for de enkelte temaer som er kontrollert. Kommentarene beskriver hvordan de enkelte krav er håndtert i områdeplanen.

7. Illustrasjonsplan	
Skal vise maksimal grad av utnyttning som angitt på plankartet eller i bestemmelser.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<i>Kommentar fra prosjekteringsgruppe:</i> Maksimal utnyttning er angitt på illustrasjonsplan.	
Skal samsvare med plankart og bestemmelser.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<i>Kommentar fra prosjekteringsgruppe:</i> Det er foretatt en grafisk kontroll av illustrasjonsplan og illustrasjonsplan samsvarer nå med plankart. Enkelte forhold er rettet i plandokument. Herunder nevnes gang- og sykkel-løsninger.	
Byggegrenser skal vises.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<i>Kommentar fra prosjekteringsgruppe:</i> Formålsgrenser er vist i revidert illustrasjonsplan. Byggegrenser må påføres ved detaljregulering.	
Byggehøyder (antall etasjer og kvotehøyde) skal påføres.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<i>Kommentar fra prosjekteringsgruppe:</i> Det er anført maksimale byggehøyder innenfor bygge-områdene, i samsvar med planbestemmelser og plandokument.	
Skal vise snittlinjer dersom snitt inngår i illustrasjonsplanen.	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> IR
<i>Kommentar fra prosjekteringsgruppe:</i> Prinsippsnitt er vist i kvalitetsplanen og henviser ikke til illustrasjonsplan. Behovet for å vise snittlinjer er derfor ikke til stede.	
For planer hvor det er krav til mengde og kvalitet på utearealene, skal disse arealene vises med skavur eller bestemt farge.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> IR
<i>Kommentar fra prosjekteringsgruppe:</i> Det vises til pågående dialog med planeier. Det anbefales å avvente med visning av utearealer inn til man har kommet til enighet om hvordan uteoppholdsarealer skal beregnes (2.gangshøring).	
Stigningsforhold for alle kjøre- og gangveger skal oppgis i formen 1:x.	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> IR
<i>Kommentar fra prosjekteringsgruppe:</i> Det henvises til innledning av dette notat, hvor det understekes at dette er en områdeplan av betydelig omfang. Behovet for utfyllende informasjon om veianlegg må i nødvendig omfang framkomme fra andre dokumenter, herunder tekniske tegninger vedlagt planforslaget. Kravet vurderes primært å være relevant for detaljplaner.	
Skal vise mulig plassering av bussløsning.	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> IR
<i>Kommentar fra prosjekteringsgruppe:</i> Det henvises til innledning av dette notat, hvor det understekes at dette er en områdeplan av betydelig omfang. Det har i planprosessen vært gjennomført arbeidsmøte med NGIR. Prinsipper for utforming av avfallsløsninger er beskrevet i kvalitetsplan, planbeskrivelse og planbestemmelser. I forbindelse med kommende detaljplaner vil plassering av avfallsløsninger bli vist i illustrasjonsplan og plandokument.	
Skal vise eksisterende, og eventuell ny nettstasjon med sikkerhetssone.	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> IR
<i>Kommentar fra prosjekteringsgruppe:</i> Det henvises til innledning av dette notat, hvor det understekes at dette er en områdeplan av betydelig omfang. Prinsipper for utforming av nettstasjoner og andre tekniske bygg er beskrevet i kvalitetsplan, planbeskrivelse og planbestemmelser. I forbindelse med kommende detaljplaner vil plassering av nettstasjoner bli vist i illustrasjonsplan og plandokument. Sikkerhetssoner defineres ut i fra gjeldende REN-blad.	
Skal vise murer, skjæringer og fyllinger.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> IR
<i>Kommentar fra prosjekteringsgruppe:</i> Det henvises til innledning av dette notat, hvor det understekes at dette er en områdeplan av betydelig omfang. I reviderte illustrasjonsplan er det derfor kun større skjæringer og fyllinger som er vist. Øvrige murer, skjæringer og fyllinger må beskrives i forbindelse med kommende detaljplaner. Det vises til kvalitetsplanen for beskrivelse av utformingsprinsipper.	
Skal ha tegnforklaring som forklarer all farge- og symbolbruk i planen, samt målestokk, linjal og nordpil.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<i>Kommentar fra prosjekteringsgruppe:</i> Tegnforklaring er rettet opp i reviderte illustrasjonsplan.	
Skal være påført nødvendig forklarende tekst.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<i>Kommentar fra prosjekteringsgruppe:</i> Det er påført tekst for de enkelte byggeområder.	

Plannavn	Plannummer	Dato	Utf.
Områdeplan Midtmarka og Rotemyrane	125620150002	24.10.19	JR/ 3RW arkitekter

NOTAT

Områdeplan Midtmarka og Rotemyrane, Meland kommune, -revisjonsliste sol og skyggeillustrasjoner

Det er foretatt en revisjon av solstudie med bakgrunn i tilbakemeldinger fra Meland kommune og egenkontroll. Vedlagte solstudie holde nå et nivå som tilsier at den kan benyttes i forbindelse med offentlig høring.

Prosjekteringsgruppen understreker følgende:

Meland kommune har valgt å benytte sjekklister fra Bergen kommune. Prosjektgruppen har fulgt dette opp og under er sjekklister for sol- og skyggeillustrasjoner i forbindelse med plansaker gjengitt. Det nevnes at sjekklister er generell og skal fange opp krav til solstudier i ulike plansammenheng.

Vedlagte solstudie er gjennomført for en områdeplan av betydelig størrelse. Solstudiet har primært til formål å gi et overordnet inntrykk av solforholdene i planområdet. Dette er fanget opp og forsterket gjennom kortfattede beskrivelser i tilknytning til sol og skyggeillustrasjonene. Solstudiets generalitet medfører at det på enkelte områder bør utformes på andre måter enn det som er normalt eksempelvis i en detaljreguleringssak. Dette er årsaken til at dette solstudie avviker fra enkelte av de krav som sjekklister beskriver. Avvik gjelder også omfanget på solstudiet og det nevnes at vedlagte rapport er mer omfangsrikt og omfatter analyser av flere tidspunkter og datoer enn det som Bergen kommunes retningslinjer forskriver.

Det understrekes at områdeplanen stiller krav til utarbeidelse av nye og mer detaljerte solstudier i kommende detaljplaner. På dette tidspunkt i planprosessen vil avklaringer knyttet til byggehøyde, plassering av enkeltbygg, inngangspartier og uterom være avklart og verdien av å foreta detaljerte solstudier være til stede.

I liste under er det påført kommentarer for de enkelte temaer som er kontrollert. Kommentarene beskriver hvordan de enkelte krav er håndtert i områdeplanen.

11. Sol- og skyggeillustrasjoner	
Skal vise maksimal grad av utnytting som angitt på plankartet eller i bestemmelser.	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
<i>Kommentar fra prosjekteringsgruppe:</i> Det er ikke praktisk mulig å angi maksimal utnyttelse på illustrasjoner i solstudiet. Dette vil redusere lesbarheten betydelig. Kravet er primært relevant for mindre detaljplaner med et avgrenset og definert innhold.	
Skal vise eksisterende og fremtidig situasjon.	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> IR
<i>Kommentar fra prosjekteringsgruppe:</i> Kravet er primært relevant i situasjoner der det finnes eksisterende bebyggelse innenfor planområdet. I denne områdeplan er det ingen bebyggelse innenfor planlagte byggeområder. Kravet vurderes derfor ikke å være relevant.	
Skal vise situasjonen ved vårjevndøgn, kl 12.00, 15.00 og 18.00	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<i>Kommentar fra prosjekteringsgruppe:</i> Er ivaretatt i solstudiet og supplert med flere tidspunkter.	
Skal vise situasjonen 20. mai, kl 12.00 15.00, 18.00 og 20.00	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<i>Kommentar fra prosjekteringsgruppe:</i> Er ivaretatt i solstudiet og supplert med flere tidspunkter.	
Skal vise situasjonen ved sommersolverv kl 18.00 og 20.00.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> IR
<i>Kommentar fra prosjekteringsgruppe:</i> Er ivaretatt i solstudiet og supplert med flere tidspunkter.	
Skal vise situasjonen ved vintersolverv kl. 12.00, dersom forslaget inneholder skole eller barnehage.	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> IR
<i>Kommentar fra prosjekteringsgruppe:</i> I solstudiet har man brukt 12. januar (midt vinter). I alle praktiske henseender vil solforholdene være de samme ved midt vinter (12. januar) som ved vintersolverv (21. desember). Det understrekes også at skole og barnehage ikke er detaljplanlagt og kan utformes annerledes enn det som er vist i områdeplanen. I denne sammenheng er solstudiet utelukkende ment å være retningsvisende, og gir et generelt inntrykk av solforholdene i de konkrete områder.	
Skal vise skyggeutslag både for prosjektets egne bygninger og uteareal, samt for tilgrensede eiendommer og bygninger dersom disse blir påvirket.	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> IR
<i>Kommentar fra prosjekteringsgruppe:</i> Det finnes ikke tilgrensede bygninger som vil få endre solforhold som følge av planlagte bygninger.	
Skal være sett ovenfra, med tydelige fargekontraser.	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> IR
<i>Kommentar fra prosjekteringsgruppe:</i> Kravet gir god mening i forbindelse med detaljplaner av mindre eller moderat størrelse. Det henvises til innledning av dette notat, hvor det understekes at dette er en områdeplan av betydelig omfang. I denne sammenheng gir det bedre lesbarhet å ha et perspektivisk blikk på området. Effekten er at skyggekonsekvenser blir tydeligere. Dette gjelder særlig jordskygger som følge av terrengforhold.	
Skal ha tegnforklaring som forklarer all farge- og symbolbruk, samt målestokk, linjal, nordpil, dato og tidspunkt for sol- og skyggeillustrasjonen.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> IR
<i>Kommentar fra prosjekteringsgruppe:</i> Revidert sol- og skyggestudie omfatter nordpil. Vi understeker at solstudiet er gjennomført for planområdet i sin helhet. Målestokk og linjal vil ikke være relevante hjelpemidler for lesing av studiet.	
Skal vise større trær og vegetasjon derom dette påvirker solforholdene.	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> IR
<i>Kommentar fra prosjekteringsgruppe:</i> Det er uavklart hvor mye av eksisterende vegetasjon som skal bevares og hvor bevart vegetasjon skal være. Slike forhold må undersøkes i detaljplaner. Dagslyskonsekvenser som følge av bevart vegetasjon kan derfor ikke avklares før detaljplanlegging er gjennomført.	
For planer hvor det er krav til mengde og kvalitet på utearealene, skal disse arealene vises med skrabur eller egnet farge, ved vårjevndøgn kl. 15.00	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
<i>Kommentar fra prosjekteringsgruppe:</i> Det vises til pågående dialog med planeier. Det anbefales å avvente med visning av utearealer inn til man har kommet til enighet om hvordan uteoppholdsarealer skal beregnes (2.gangshøring).	
Gate- eller vegnavn, husnummer og annen relevant tekst skal påføres for å gjøre illustrasjonen mer lesbar.	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> IR
<i>Kommentar fra prosjekteringsgruppe:</i> Innenfor planområdet finnes det ikke gatenavn, vegnavn eller husnumre å henvise til. Slik informasjon kan eventuelt påføres ved detaljplanlegging.	

