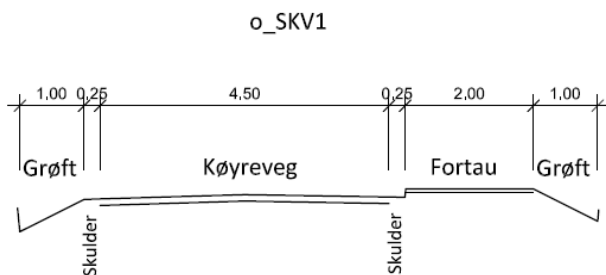


Tilbakemelding gjennomgang av uformell innsending

Under følger kommentarar til punkt i gjennomgang av uformell innsending, jf. telefonsamtale 18.2.2016. Kommunen vil gje tilbakemelding på dei ulike punkt.

- Me har registrert at vegbreidda er føreslegen litt smalare enn det kommunen har anbefalt, og vegen er planlagt stadvis å ha ei stigning på om lag 1:10. Dette er litt bratt i høve til utrykkingskøyrety, og dette kan føre til problem med godkjenning av planen. Uttale hos brannavdelinga bør innhentast.

Kommentar: Vegbreidda som er føreslegen i fyrste del av planen er vidareført frå eksisterande veg inn i feltet, og grunngjeve i planomtalen. Planforslaget legg opp til denne normalprofilen på fyrste del av veg:



Med skulder er vegbreidda 5 m, og det er ikkje logisk at vegbreidda skal auke jo lengre ein kjem inn i eit felt. Det er omlag 28 einingar innanfor BFS, BKS8, BKS1 og BKS3 som køyrer av i første del av vegstrekninga eller etter første kryss til f_SV4, og ved avkjørsle f_SV5 er det avkøyering til 19 einingar til. Resten av strekninga er til om lag 17 einingar. Det er ynskjeleg at denne profilen vert oppretthalde.

Siste del av vegstrekninga er snevra inn til 4 m køyrebane + skulder og annan veggrunn teknisk nord for veg o_SKV, 0,75 m, og annan veggrunn grøntareal sør for veg o_SKV. Elles er det lagt inn rikeleg med annan veggrunn langs veg der dei høgste skjeringane vert.

Når det gjeld stigning på veg for utrykkingskjøretøy så meiner me at stigning på veg ikkje kan vere brattare enn 1:8. I planforslaget er det lagt opp til maks 1:10 og dette er innanfor krava. Vi sender likevel forslaget over til Meland og Lindås brannvern for uttale, sidan dette ikkje er gjort tidlegare.

- Tidlegare tilbakemeldingar når det gjeld infrastruktur, planskildring, rikspolitiske retningslinjer mm, lyt omtalast/ivaretakast. Dette gjeld tema som: Tilkomst til uteopphaldsareal og leikeareal/born og unge innafor planen, ivaretaking av høgdeutjamning, illustrasjonar, grunnlagsmateriell som snittteikningar for høge skjeringar/fyllingar/murar, høgdeplassing, murar, utomhusplanar, omlegging av tursti ev. med rekkjefylgjekrav, gjesteparkering, innhegning mot veg, særskilt høge skjæringar og avtrapping av dei, lengdeprofil, massebalanse og gatelys.

Kommentar: tilkomst til uteopphaldsareal vert skildra betre samt at områda lengst sør får ei anna løysing.

Høgder på planerte områder som gatetun, parkeringsplassar vert lagt inn i plankartet. Høgder på veg ligg i plankartet.

Murar, skjeringar, fyllingar langs veg vil gå fram av detaljplan for veg som vert vedlagt planen.

Vi ser på ulike føresegner når det gjeld rekkjefølgje, krav til utomhusplan osv.

- Det går ikkje klart fram om det er høve til å få til ein sandleikeplass ved rekkehuset i nordaust, slik me snakka om i sist møte.

Kommentar: Vi har i planforslaget lagt opp til sandleikeplass vest for hus 3, jf. illustrasjonsplanen, og denne er lagt opp som ein del av gatetunet på eit platå sør for f_GTV2.

- Me har tidlegare drøfta tilhøve kring tilgjengeleg tilkomst til leikeplassane, og særleg øvst i sør. Det går ikkje fram av planen om det vert lagt rette for tilgjengeleg tilkomst til alle leikeplassane.

Stigningstilhøve på tilkomstveggar til leikeplass lyt syne i kartet.

Kommentar: Vi har vist stigningstilhøve ved nokre tilkomststar til leikeplassane. Utover dette vil planomtalen betre skildra dette punktet. Ang. områda øvst mot sør har vi no sett på ei anna løysing som opnar opp for sandleikeplass nærare bustadane og at den øvste leikeplassen vert meir som ein naturleikeplass.

- Det går ikkje fram av føresegner at det skal lagast ein samla plan for leikeplassar før igangsetting av desse tiltaka, slik me drøfta i førre møte.

Kommentar: Når det gjeld krav om samla plan for alle leik- og uteoppholdsareal er det vurdert at dette ikkje er naturleg då området mest truleg vert bygd ut i ulike etappar. Det er sett krav ved rammesøknaden at det skal lagast ein samla situasjonsplan for områda BKS1, BKS2, BKS3 og BKS4 med tilhøyrande leikeareal og gatetun, dei som naturleg høyrer til kvarandre. Dei andre leikeområda i planen får ikkje krav om samla plan, men det er eit krav at tilhøyrande leik og uteopphaldsareal vert vist i utomhusplanen ved rammesøknad.

- Når det gjeld overvann, så har VA avdelinga fått oversendt VA-rammeplan som me har mottatt for gjennomsyn. Tilbakemelding ang. denne lyt ev. ettersendast når dei har fått sett på rammeplanen.

Kommentar: VA-rammeplanen vert innarbeidd i plandokumenta, men ynskjer fyrst ein tilbakemelding frå VA-avdelinga.

- Parkering: Det går ikkje klart fram korleis tilhøvet til gjesteparkering vil verte i feltet. Det er viktig å få ei oversikt over kva kapasitet det er snakk om. Når det gjeld sykkelparkering så bør det gå klarare fram korleis dette skal fungere i planområdet. Det bør leggjast ved illustrasjonsteikningar som syner korleis parkering kan løysast.

Kommentar: det vert laga ein eigen parkeringsplan som viser parkeringsdekning og gjesteparkeringsplassar.

- Eigedom: Me har tidlegare drøfta organiseringa i høve til eigedomsdeling eller felles sameige. I borettslag der bueiningar i ettertid vert delte frå hovudeigedommen, så kan ein ofte få problem i høve til maksimal BYA mm. Her er no lagt opp til ein eigedom pr. bustadområde, og utnyttingsgraden lyt forast på plankartet for dei ulike byggeområda.

Kommentar: Skildre betre organiseringa av korleis eigedomane, områda er tenkt oppdelt. Så lenge det er felles områder som tilhøyrer ulike delområde og ofte knytt opp til rekkjefølgjekrav vert gjennomføringa utbyggjar si oppgåve og ikkje dei som allereie er flytta inn i og med områda skal vere ferdigstilt. Me har vurdert at område BKS1 bør delast i 2 områder, A og B, slik at dei ikkje kan bruke opp utnyttingsgraden til kvarandre dersom dei vert byggemeldt på ulik tid.

Utnyttingsgraden for kvart område vert påført plankartet. Den er òg lista opp i føresegnene.

- Administrasjonen ynskjer at det i detaljreguleringa vert regulert eit areal på min. 2 meter på begge sider av vegen til å ta opp høgdeutjamning, skjering/fylling/mur, med formål *anna veggrunn*. Det same vil gjelde langs gatetunet. Der det er ekstra høge skjeringar/murar, vil det truleg verta nødvendig med eit breiare areal for anna veggrunn. Forslagsstillar har lagt inn areal for *anna veggrunn* nokre stadar, men for store delar av vegen er det ikkje lagt inn slikt formål. Skjeringar og fyllingar går ikkje fram av planmateriell, og administrasjonen meiner det lyt lagast ein detaljplan som syner dette langs veg og langs gatetun, også jf. våre tidlegare tilbakemeldingar.

Kommentar: det vert lagt inn meir areal til annan veggrunn langs offentleg veg. Der det er skjeringar/fyllingar vert det meir enn 2 meter.

Detaljplan for vegframføringa vert eit vedlegg til planen, som viser skjeringar/fyllingar. Gatetunet er mellom bygningane og det er vurdert at desse ikkje får skjeringar/fyllingar då dette vert opparbeidd gjennom bygningane eller vegframføringa o_SKV.

- Planlagde murar langs veg og langs gatetun lyt synast i plankartet, og me vart i førre møte einige om at høge murar bør avtrappast, gjerne med beplantning i mellom. Dette går ikkje fram av planmateriell.

Kommentar: murar langs veg o_SKV er vist i plankartet, men ikkje internt i byggjeområda då det ikkje er ynskjeleg å låse murane så detaljert når det gjeld plassering. Dette må gå fram av rammesøknad, og mange av murane er vist i illustrasjonsplanen. Planeringshøgder på gatetun/parkeringsplassar vert lagt inn i plankartet. Høgder på veg er med i plankartet. Føring for murar vert lagt inn i føresegnene.

Avtrapping er ynskjeleg, men i nokre tilfelle og i dette terrenget er det ikkje arealeffektivt eller ynskjeleg at den vert avtrappa for kvar 2 meter. Løysing for korleis høge murar kan avtrappast er vist i illustrasjonssnitt 1 – 3.

- MUA For områda BKS1, BKS3 og BKS4 er ikkje i samsvar med krava i kommuneplanen.

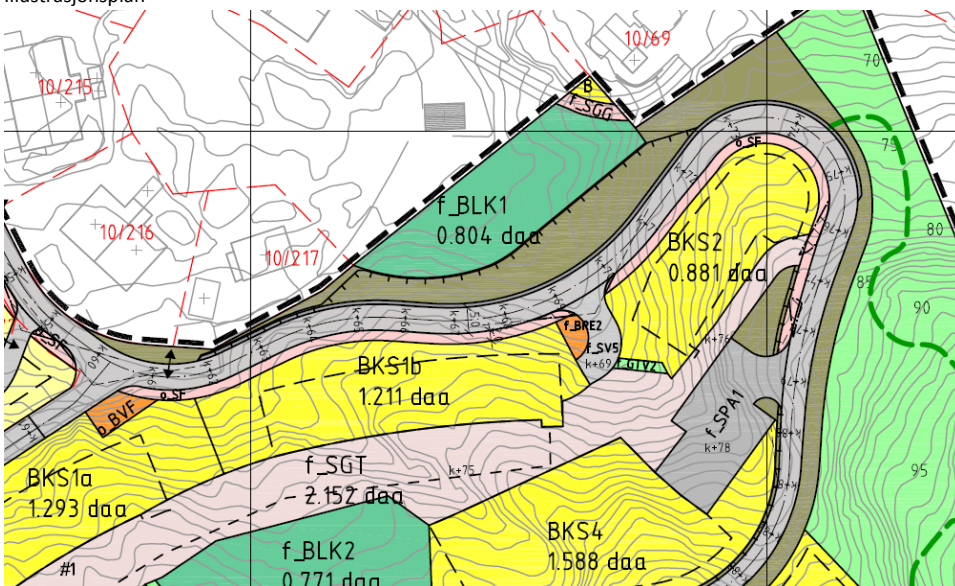
Kommentar: avviket er omtala i planomtalen under pkt. 4.2. Vurderinga er at ein i område som er konsentrert kan avvike kravet og når ein bur slik er det ikkje mogleg å få til kravet ang. MUA. Dessutan har desse einingane eit stort område med gatetun lett tilgjengeleg.

- Det er litt uklart korleis gatetun med ulike funksjonar skal fungere. Dersom gatetun skal fungere som tilkomst for utrykningskøyrety så lyt det vere ein tydeleg veg fram gjennom tunet, og denne kan ikkje vere i direkte konflikt med andre formål.

Kommentar: gatetunet vert endra og ført fram forbi område BKS2 slik at det strekk seg heilt ut til veg o_SKV. På denne måten vert det tydlegare at utrykningskøyrety kan køyre inn på gatetunet og ikkje i konflikt med andre føremål, sjå utsnitt under.



Illustrasjonsplan



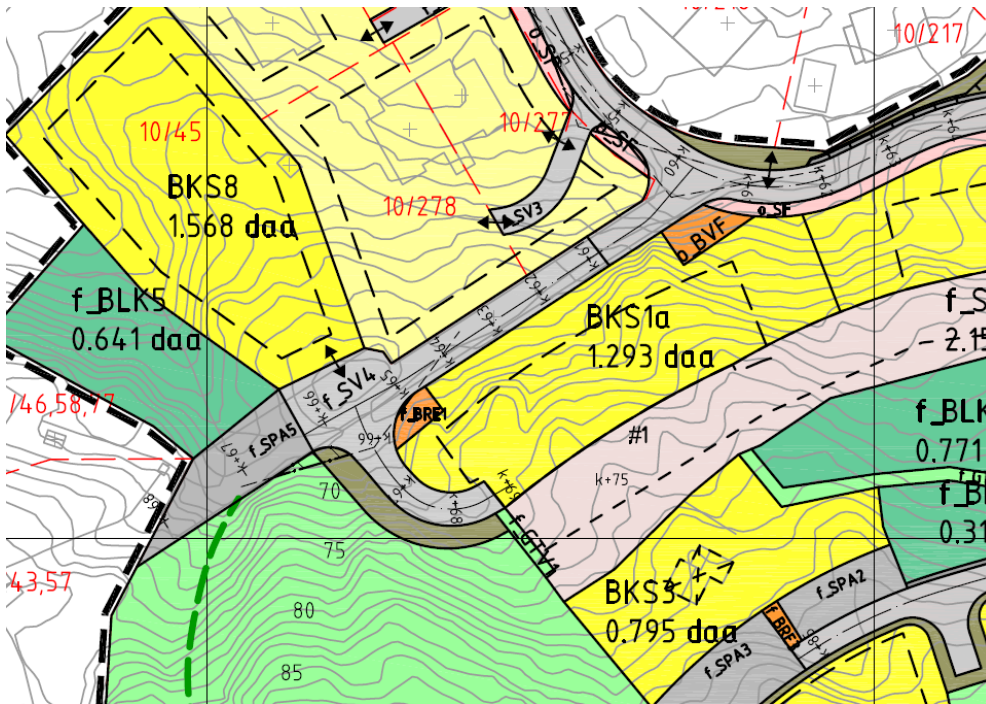
Plankart

- Tilkomst framtrer noko uklart for nokre av områda. Ikkje samsvar mellom føresegner, og planskildring.

Kommentar: dette vert gjennomgått og endra.

- Parkeringsplass for eksisterande hytter ved BKS8 ser ikkje ut til å vere ivareteke.

Kommentar: forslag til endring av område for parkering for eksisterande hytter.



- Støyskjerming for BKS2 bør vurderast og ev. takast inn i planen

Kommentar: Støyskjerming for BKS2 er vurdert i innsendt støyrapport, og det er vurdert at med krava som står i føresegnene under § 2.2.3 a, b, c og d er støyprobatikk i planforslaget ivareteke.

- Stigningstilhøve og høgdeplassering manglar mange stadar innafor planen. Planeringshøgder lyt påførast plankartet, også for gatetun, parkeringsplassar mm.

Kommentar: Planeringshøgder og stigningstilhøve når det gjeld gateplan, parkeringsplassar, veg osv. vert lagt inn i plankartet.

- Føresegner lyt oppdaterast slik at dei ivaretek føringar i ny kommuneplan i tilstrekkeleg grad, og slik at dei klarare skildrar dokumentasjonskrav, rekkjefølgjekrav, krav til utforming og eventuell massedeponeering mm.

Kommentar: dette vert gjennomgått og presisert nærare, men det er ynskjeleg med konkretisering av eller eksempel på kva som lyt oppdaterast.

- Planskildring lyt oppdaterast i høve til nytt regelverk, nye planar og nye retningslinjer, og alle plandokumenta lyt samsvare med kvarandre innbyrdes.

Kommentar: dette vert gjennomgått og presisert nærare, men det er ynskjeleg med konkretisering av eller eksempel på kva som lyt oppdaterast.