



Referanser:

Dykkar: Marit G. Røttingen  
Vår: 14/3040 - 16/5984

Saksbehandlar:

Anne-Lise Næs Olsen  
anne.lise.olsen@meland.kommune.no

06.05.2016

## Tilbakemelding - Gjennomgang av dokument til 1. gongsbehandling

Me har motteke dykkar dokument til 1. gongsbehandling av 18.3.2016, og me har 3. mai hatt eit internt møte for å gjennomgå dokumenta.

### Me har fylgjande merknader:

Plandokumenta lyt samsvare med kvarandre innbyrdes.

### Plankartet:

- Utnyttingsgraden er etter administrasjonen sitt syn for høg, og lyt endrast slik at MUA kan oppnå 50 m<sup>2</sup> pr. bueining også for områda BKS1a, BKS1b, BKS3 og BKS4. Ein mogelegheit kan vere at delar av gatetunet som naturleg høyrer til desse områda, kan reknast med i MUA for å oppnå dette utearealet. Gatetunet må gjerne delast opp i delar, og det er viktig at ein ivaretek leikeplassen for BKS2 dersom BKS2 skal nyttast til bustadformål. Det kan alternativt setje eit maksimalt mål på utnyttingsgraden, td. BRA= 50 %. Administrasjonen kan ikkje tilrå høgare utnytting enn dette i eit så bratt terreng, dersom det ikkje vert dokumentert at krava i føresegnene til kommuneplanen vert innfridde. Talet på bueiningar lyt då utgå i planskildringa.
- Fargen på BKS2 lyt rettast og formålsgrensa her må leggjast inn i plankartet, dersom BKS2 skal nyttast til bustadformål.
- Dersom tursti ikkje vert lagt inn i kartet digitalt, så lyt det lagast eit digitalt vedlegg som syner same turstien som viser på PDF-kartet.
- Tilkomsvegen inn i bustadområdet er merka som offentleg, o\_SKV. Det er ikkje sansynleg at kommunen vil overta vegen lenger enn til f\_SPA1, og vegen lyt vidare leggjast i plankartet som fellesveg.
- Planeringshøgder lyt leggjast inn i plankartet for alle arealformål som skal nyttast til bygningar og anlegg, og for alle parkeringsplasser samt for gatetun.

---

#### 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 18 83722  
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: [www.nordhordlandskart.no](http://www.nordhordlandskart.no)

- Utvendige boder synest ikkje å vere planlagt for andre områder enn BKS1a og BKS1b, og dette må det takast høgde for når ein skal fastsetje utnyttingsgraden, jf. TEK10 om utvendige boder.
- Skjering/fylling lyt gå fram av plankartet, jf. våre tidlegare tilbakemeldingar. Dette er ikkje tilstrekkeleg dokumentert eller planlagt då ikkje er lagt ved snitt-teikningar over særskilt høge skjæringar/fyllingar. Illustrasjonar som er viste er noko uklare fordi jordhellingar ikkje er lagt inn med rett helling 1:2, og dei er såleis såleis ikkje er realistiske.
- Avfallsavhenting for BKS7 må planleggjast på alternativ stad der det er snuplass for renovasjonsbil, t.d. på BRE1 om denne vert planlagt stor nok.
- Murar må inn i plankartet. Mange murar er synt på illustrasjonsplanen, men planlagte murar skal inn i plankartet.
- Administrasjonen meiner ein bør vurdere å planleggje ei trapp til mellom BKS1a og BKS1b.
- Administrasjonen meiner ein heller bør vurdere å nytte arealet som er føreslege til BKS2 til parkering/sykkelparkering.
- Gangavstand **frå parkering** til BKS3 og 4 vert noko lang, og det bør vurderast felles heishus.
- Ein bør vurdere å leggje inn kvileplattformer langs fortau der stigning er over 1:12.

#### **Vedlegg til plankartet:**

- Me treng, som me har sagt frå starten av, Snitt-teikningar for særskilt høge skjæringar og avtrapping av dei. Dette gjeld ved ved profilnr. 380 og profilnr. 455. Det lyt også lagast eit snitt for det mest kritiske punktet ved tilkomst til BKS1a. Dette temaet lyt omtalast betre i skildringa og ivaretakast i føresegner. Det som er illustrert i skildringa side 30 er ikkje realistisk med så bratt jordfylling. Jordfyllinga lyt ha helling 1:2. Dette lyt dokumenterast.
- Når det gjeld VA-rammeplan så har me merknad til framføring av grøft. Det lyt detaljerast korleis infiltrasjonsgrøft frå hus 8 til hus 2 skal lagast, særleg ovanfor f\_BKL1 på utsiden av veien. Det lyt lagast detaljert snitt som syner dreneringsgrøft langs veg her. Her er elles gjort eit godt arbeid og me har lite å merkje. Stikkleidningar lyt for vassforsyning og spillvatn, førast til kum (gjerne samlestock). Anboring eller greinrøyr skal ikkje nyttast.
- Parkeringsplan lyt syne sykkelparkering.

Illustrasjonen under er henta frå planomtalen, men syner ikkje korleis grøfta skal plasserast i terrenget, og hellinga på jordfyllinga er ikkjeført på snittet.



#### Føresegner:

- Generelt lyt føresegnene korrigerast slik at dei m.a. samsvarar med føresegnene til kommuneplanen, og slik at dei m.a. samsvarar med punkta i dette dokumentet. Punkta er ikkje uttømande.
- Føresegnene lyt innehalde eit punkt om dokumentasjon til søknad om samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Føresegnene lyt innehalde eit punkt om energivurdering.
- Føresegnene lyt innehalde eit punkt om utbyggingsavtale.
- Føresegnene lyt etter administrasjonen si meining, innehalde eit punkt om at sykkelparkering skal vere under tak og låsbar.
- Føresegnene lyt innehalde eit punkt om massedeponering og avfallshandtering, kvar overskotsmassen skal deponerast, overskotsmassar frå tidligare dyrka jord, og plan for handtering av overskuddsmassar.
- Punkt om rekkjefølgje lyt innehalde tema om at det ikkje kan gjevast bruksløyve for bygningar før det er gjeve bruksløyve for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur fram til respektive eigedommar.
- Punkt om rekkjefølgje lyt innehalde tema om godkjent plan for handtering av overskuddsmassar.
- Punkt om rekkjefølgje lyt innehalde tema om før igangsetting av byggjetiltak skal søknad om samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur vera godkjent og igangsett.
- Punkt om rekkjefølgje lyt innehalde tema om at «Før bruksløyve for VA-anlegg kan gjevast skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget, og denne skal vera godkjent av kommunen.»
- Føresegnene lyt stadfeste at det er universell tilkomst til leikeplassane, dersom dette ikkje går fram av plankartet når planeringshøgder er påført.

- Når det gjeld ivaretaking av høgdeutjamning langs veg, lyt krava i Statens vegvesen (SVV) sin vegnormal (veg og gateutforming) gjelde, jf. KP pkt. 1.6.0. § 2.4 om *Krav til utforming* lyt difor korrigerast slik at dette vert ivareteke. § 2.4.2 lyt samsvare med dette, og siste setningen lyt her utgå. Me var einige om at høge murar bør avtrappast med beplantning imellom, jf. førre møte.
- Når det gjeld gjesteparkering, så lyt det framgå kor mange gjesteparkeringsplasser det er på dei ulike parkeringsareala, og dette lyt inn i føresegner pkt. § 4.5.
- Kommuneplanen sine føresegner pkt. 1.6.15. seier at 50 % av nye bueiningar skal utformast som tilgjengeleg bueining. Dette bør etter administrasjonen sitt syn, inn i føresegnene under § 2.5. Prinsippet om universell utforming må følgjast så langt som råd er, og universell utforming og tilgjengelege bueiningar skal dokumenterast i utomhusplan og i søknad om rammeløyve. Tilkomst til leikeplassar lyt etter administrasjonen sitt syn, ha universell utforming, og delar av leikeplassane lyt tilretteleggjast med universell utforming. Dette lyt forankrast i føresegnene. Unntak er bestemt i TEK10 og treng ikkje inn i føresegnene.
- Punkt om *krav til utforming* lyt innehalde tema om krav til energireduserande tiltak.
- Punkt om *krav til utforming* lyt innehalde tema om at «*Statens vegvesen (SVV) sin vegnormal N100 (veg og gateutforming) gjeld for tiltak innafor planområdet*», og dette lyt omfatte også skjering/fylling/mur.
- Punkt om *krav til utforming* lyt innehalde tema om at «*Meland kommune sin godkjente VA-norm skal leggjast til grunn ved utbygginga.*»
- MUA er for lite for BKS1a og b, BKS4 og BKS4, då dette er oppgjeve til å vere 7 m<sup>2</sup> pr. bueining, medan kommuneplanen seier 50 m<sup>2</sup> pr bueining. Dette kan administrasjonen ikkje tilrå. Det lyt samla vere 50 m<sup>2</sup> MUA også her.
- Me drøfta i førre møte 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. Administrasjonen ynskjer at ein på eit tidleg tidspunkt vurderer korleis dette skal fungere og organiserast for dei ulike bustadbygga, at ein i planforslaget syner planlagde eigedomsgrenser, og greier ut om korleis dette skal organiserast. Her er det ikkje planlagt deling og dette bør gå fram av føresegnene.
- *Forslagsstillar vil, jf. tidl. møte, planlegg gatelys i område B9, men manglande lys i Holsbergstien var me einige om at eksisterande bebuarar lyt ta seg av og koste sjølve.* Krav til plan for gatelys må forankrast i føresegnene under § 2.2, og det bør plaleggjast gatelys langs gangvegar, trapper og gatetun i tillegg til langs køyreveg.

Dersom de ynskjer at kommunen skal korrigere føresegnene slik at dei m.a. samsvarar med føresegnene til kommuneplanen m.m, så kan me gjere dette mot gebyr i samsvar med gebyregulativet i kommunen.

### Planomtale:

- Planomtalen lyt oppdaterast slik at det er samsvar mellom plandokumenta.
- Punkta over som lyt korrigerast, lyt også omtalast betre i omtalen
- Når det gjeld pkt. 4.9 så går det fram at 25 bueiningar i utgangspunktet er planlagt med tilgjengeleg standard. BKS 5 og 6 har tilgjengeleg tilkomst , men bygningane får ikkje tilgjengeleg standard utan at ein vel bygg med alle hovudfunksjonar på inngangsplanet. Dersom ein skal støtte kravet i KP, så må 30 bueiningar ha tilgjengeleg standard. Dette burde ein kunne få til med rett val av bustadbygg for BKS 5 og 6.
- Når det gjeld illustrasjonar så manglar det teikning som syner korleis BKS3 og BKS4 er tenkt utforma. (Skildring s. 21) Dette må på plass.
- Vegframføring m/ nødvendig skjæring/fylling/mur skal vere i samsvar med statens vegvesen sin vegnormal. Når det gjeld grunnlagsmateriell som snitt-teikningar for høge skjeringar og fyllingar, så lyt helling for skjæringar/fyllingar synast på snittet. Det er ulike krav til jordskjæring, steinfylling og fjellskjæring. Der det er planlagt jordfylling lyt dette framgå av snitt-teikninga, og med ei helling i tråd med Statens vegvesen sin vegnormal. Det lyt framgå av planmateriell kva helling det skal vere på dei ulike skjæringar og fyllingar, sjå figurar. Der det er nødvendig kan mur avtrappast, men dette lyt gå fram av planmateriell og omtalast betre. Når det gjeld figurar s. 30 må det gå fram av figuren den reelle hellinga på jordskråninga.
- I punkt 5.6.1 er det faktafeil ang. tal på einingar i kvar bygning, med inntil 12 einingar i hus nr. 4 og 9 i hus nr. 5. plandokumenta lys samsvare innbyrdes.
- Utvendige boder syner kun for hus 1 og 2, og ein lyt ta høgde for krav til utebod når ein reknar BRA. Dette lyt gå fram av planmateriell.
- Avfallsløysing for BKS7 må få ei betre løysing. Gjerne saman med hus 1. Me ynskjer elles at de utdjuar korleis avfallshandtering skal vere for BKS3 og BKS4.

Me vil orientere om at det vert gjeve eit ekstragebyr på kr. 6 200,- pga. manglar ved innlevert planframlegg. Dette jf. gebyrregulativet til kommunen, pkt. 7.2.5.

Me kan gjerne ha eit nytt møte før innsending av korrigert forslag dersom de ynskjer det.

Med helsing

Anne-Lise Næs Olsen  
Fagansvarleg Plan

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

**Kopi til:**

Berit M.Eskeland  
Boligsenteret Bergen AS  
Tore Johan Erstad

**Mottakere:**

Abo Plan & Arkitektur