
Fra: Kjersti Møllerup Subba
Sendt: 14. september 2016 15:59
Til: 'ashild@abo-ark.no'
Kopi: Anny Bastesen; Ingrid Raniseth
Emne: Reguleringsendring Holme forretningsområde. Tilbakemelding på innsendt planforslag

Hei

Viser til planforslaget for Holme forretningsområdet motteke 3.6.2016. Vi har nokre mindre merknader / kommentarar til planforslaget som vi ønskjer vert retta opp før saka vert handsama i planutvalet.

Planomtale:

- Pkt. 5.5 vedr. rikspolitiske retningslinjer er framleis ikkje oppdatert i samsvar med gjeldande status, jf tidlegare tilbakemelding. M.a. føreligg det ikkje rikspolitiske retningslinjer for universell utforming. Gjeldande status går fram her: <http://www.miljokommune.no/Temaoversikt/planlegging/Overordnede-foringer/>. Vi ber om at relevante retningslinjer vert nemnt med riktig nemning i planomtalen
- Pkt. 6.2. Fig.5 som viser planavgrensing samsvarar ikkje med plankart datert 24.5.2016, her må riktig planavgrensing framgå. Sjå også til at teksten om planavgrensinga vert riktig i høve til dette. Det hadde også vore ein fordel at vegnr. og vegnamn som det vert henvist til i pkt 6.3 går fram av fig. 5.
- Pkt. 6.3 første setning bør omformulerast, sidan dei omtalte vegane (Fv 564 og Fv 247) ligg innafor planområdet
- Pkt. 6.4. Kva er bygget nytta til utanom utsal av byggevarer? I pkt. 8.4 står det at det skal gjerast endringar i den delen av bygget som har vore nytta til trevarehandel, men det går ikkje tydeleg fram kor denne delen er. Det bør leggst inn nokre enkle illustrasjonar som viser kor denne delen av bygget er, gjerne med farge som viser fordeling mellom tenesteyting og forretning, med ca tal på BRA for dei ulike formåla. Det er uklart om det er andre aktørar som skal inn i bygget utanom frisør og daglegvare. Vi vil understreke at dersom det kan vere aktuelt å leige ut til reint kontorføremål, så er dette eit eige reguleringsformål. Det bør då eventuelt vurderast kombinert formål forretning/kontor/tenesteyting (sosikode 1813)
- Pkt. 8.5. TEK10 vil gjelde for søknader om tiltak i/på bygget. Det er ikkje mogleg å setje reguleringsføresegner som er i strid med lover og forskrifter. Dette punktet i planomtalen må omarbeidast, og gå på korleis gjeldande krav til universell utforming er ivaretatt i reguleringsplanforslaget. T.d. at det er sett av nok parkeringsplassar nær hovudinngang mv. Avsnitta som gjeld tilhøvet til hovudombygging bør utgå.
- Pkt. 8.6. Avsnittet om midlertidig anlegg- og riggområde må omarbeidast. I plankartet er det sett av midlertidig anlegg- og riggområde langs heile hovudvegen, så teksten her samsvarar ikkje med plankartet.
- Pkt, 8.7. Her står det at det er ca 1880 BRA forretning i planen. Dette er ikkje i samsvar med reguleringsføresegnene som set krav til maksimum 1500 m2 BRA for forretning. Det må også omtalast parkering for delen av bygget som ikkje er forretning.

Plankart:

- Det må sjekkast at alle linjesymbol har riktig tjukkelse. Linja som viser bygningar som skal inngå i planen skal til dømes vera tjukkare enn formålsgrensa.

Reguleringsføresegner:

- Pkt.2.2 og 2.3 kan endrast til å lyde (jf. Kommunens mal for reguleringsføresegner):
 - 2.2 Før byggeløyve kan gjevast skal det føreliggje underskriven utbyggingsavtale mellom Meland kommune og tiltakshavar.
 - 2.3 Utbyggingsavtalen skal o.a. innehalde rekkjefølgjekrava i § 3. Partane kan bli samde om at utbyggingsavtalen òg kan omhandla andre tilhøve.

- Pkt. 3 Rekkjefølgjekrav. Her er det behov for ei «opprydding». Vi føreslår at pkt.3 vert endra slik:
 - 3.1. Alle tiltak for offentlege vegar innanfor planområdet skal godkjennast av Statens vegvesen. Byggeplan for tiltak i tilknytning til fylkesvegen skal vera godkjent av Statens vegvesen før det kan gjevast igangsettingsløyve for slike tiltak.
 - 3.2 Følgjande tiltak tilknytta offentlege vegar skal vera ferdig opparbeidd før det kan gjevast mellombels bruksløyve for tiltak innafor BKB:
 - 3.2.1. o_KV1 (Fv 564) med tilhøyrande kollektivhaldeplassar og annan veggrunn skal opprustast f.o.m. kryss o_SKV2 t.o.m. o_SKV3. Det skal vurderast etablering av fysiske stengsler for å hindre at mjuke trafikantar kryssar vegen.
 - 3.2.2. Gang – og sykkelveg o_SGS1, o_SGS2, o_SGS3 og o_SGS4 (undergang)
 - 3.2.3. Fortau o_SF1, o_SF2 og o_SF3
 - 3.3 Følgjande øvrige tiltak skal vera ferdig opparbeidd før det kan gjevast mellombels bruksløyve for tiltak innafor BKB:
 - 3.3.1. Fortau SF4, SF5, SF6 og SF7, samt opphøga gangfelt
 - 3.3.2. Parkeringsplassar, SPA1, SPA2 og SPA3
 - 3.4. Det vert ikkje gjeve løyve til tiltak før det ligg føre godkjent plan for vassforsynings-/ overvatn- og spillvasssystem, samt uttak for brannsløkking.
 - 3.5. Før det vert gjeve igangsettingsløyve for nye tiltak innanfor planområdet må det sendast inn dokumentasjon på kva tiltak som vert sett i verk for å hindre spreiding av finare sediment til nærliggande vassdrag.

Punktet vedr. heis må takast ut då ev. krav om heis vil framgå av TEK og må vurderast ved innsending av byggesak

 - Pkt.4.2.1: Her må det gå fram kva for eigedommar denne vegen er felles for.
 - Pkt. 6.3 Skal det kunne plasserast leskur innafor annan veggrunn? Ser ut til at det er vist på plankartet.
 - Pkt. 8: Her er vist til #1. På plankartet er det ikkje påført nr. Plankart og føresegner må samsvare.

SOSI-fil: Pga. ferieavvikling har vi ikkje fått gått gjennom denne, ev. kommentarar til SOSI-fila må derfor ettersendast

Vi har ikkje mottatt vegteikningar. Vi føreset at planforslaget slik det no føreligg er i tråd med krav frå Statens vegvesen.

Dersom vi får ei rask tilbakemelding tek vi sikte på å få planforslaget handsama for 1. gangs behandling i planutvalet 26. oktober. Ta kontakt dersom de har spørsmål til dette. Eg har kontortid i Meland kommune onsdagar og enkelte torsdagar.

Med venleg helsing

Kjersti Møllerup Subba

Konsulent

Tlf: 41 42 42 47

E-post: kjersti.mollerup.subba@meland.kommune.no



Meland kommune
- Eit samfunn for alle -