



Norconsult As Avd Bergen
Postboks 1199 Sentrum
5811 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/293 - 22/97224

Saksbehandlar:
Merethe Tvedt
merethe.tvedt@alver.kommune.no

Dato:
21.12.2022

Manglar på innsendt planforslag - detaljreguleringsplan for Tonesmarka

Om fremja privat reguleringsplanforslag

Vi viser til innsendt planframlegg til 1. gongs handsaming for detaljreguleringsplan for Tonesmarka, gnr. 322 bnr. 4.

Kommunen har vurdert planforslaget til å vera mangelfullt. Planforslaget vert returnert til forslagsstillar for supplering, og fristen for vidare handsaming vert avbrote i påvente av revidert planframlegg.

Det blir vist til dialog i saka mellom kommunen og Norconsult, der ein i innsendt forslag såg trong for at planmateriellet måtte koordinerast/avklarast opp mot pågåande områdeplan for Mjåtveit – Dalstø, og vilkår satt i dispensasjonssak for gbnr 322/82. Vegavdelinga har no gitt uttale til detaljplanen (vedlagt), tilkomstløyising i dispensasjonssaka er satt. Og avdelinga Plan og analyse har gitt dei naudsynte avklaringane for vidare planlegging av detaljplanen.

Vesentlege manglar ved planforslaget

Innsendt planforslag er no gjennomgått og under følgjer ei opplisting av manglar som må følgjast opp før kommunen kan halda fram med handsaminga av planframlegget. Vi viser til Dykkar svar på mangelsbrev av 21.12.21 der det er framleis nokon punkt som må rettast opp. Desse er vist i kursiv, med ny kommentar frå oss. Det er òg lagt til nokre punkt. Uttale frå vegavdelinga ligg som eige vedlegg, og notat frå Plan og analyse er sendt i eige skriv. Før vi kan vurdere planen må desse punkta vera løyst.

Planforslaget vert returnert til forslagsstillar for supplering, og fristen for vidare handsaming vert avbrote i påvente av revidert planframlegg.

Generelt:

Er tidlegare gitt melding om at Planid. for Tonesmarka skal vera 1263 2018 0005. Dette er ikkje retta.

Plankart:

- I BFS4 området er ikkje avkøyrslane til dei to eksisterande bustadene vist i plankartet. Dei må teiknast inn.
- *Utnyttingsgrad, byggehøgde og tomtestørrelse manglar på plankartet.*

Dykkar kommentar: Utnyttingsgrad, byggehøgde og størrelse på byggeområda er lagt inn på plankartet. Tomtestorleiken går fram av illustrasjonsplanen.

Framleis mangel: Fint at arealstørrelsene er lagt inn for alle byggeområder i plankartet, men må også leggjast inn på arealformåla BKT og BLK. Sidan GN1 og 2 ikkje skal inngå som noko fellesareal så treng ikkje arealstørrelsen opp gis, men dersom det blir endringar på desse vil vi at størrelsen også kjem fram av plankartet.

- Arealstørrelse og MUA skal gå fram av illustrasjonsplanen. Desse må samsvara med arealkrava som er satt i KDP_M.
- *Siktsona er heller ikkje fullstendig teikna i plankartet mot aust.*

Dykkar kommentar: Vi er usikker på kva som her meinast. Vi minner om at ein i dette krysset ikkje skal nordover då vegen nordover er stengt. Elles gjeld at vi, i tråd med det som er vanleg i reguleringsplanar, har brukt frisktlinjer over vegformål (då det der ikkje er behov for føresegn, dvs. å sikre fri sikt) og frisktssoner over byggeområde (der det er behov for føresegn). Frisktssoner skal ikkje inn på vegformåla. Siktelinene/ sonene er rett teikna inn.

Framleis mangel: Kørevegen blir stengt, og stengesymbol må visast i plankartet. Då køyrevegen nordover blir erstatta med turveg, skal det framleis vera sikt til denne sida. Det manglar også frisktssone frå f_SV4 og frå f_SV3 i dette kysset.

- *Fleire av einbustadtomtane er mindre enn 650 m², som er satt for minste tomtestørrelse for einbustadtomter i KDP for Meland. Illustrasjonsplanen for desse eigedomane syner ikkje at parkering/carport eller garasje er løysbart, og det er heller ikkje vist at ein kan snu på eigen grunn på desse tomtane. Administrasjonen er generelt skeptisk til å gå ned på tomtestørrelse frå 650m² for tomtane, men ser ikkje pr. no å kunne ta endeleg stilling til dette før gjeldande krav (i KDP_Meland) til parkeringsdekning med snu areal, og uteopphaldsareal er vist at er løyst.*

Dykkar kommentar: Vi har lagt inn parkering (P) og garasje (G) på illustrasjonsplanen og målsatt slik at det viser at dette går opp. Med 7 m fritt areal i bakkant av p-plassane kan ein snu på eigen tomt. Uteopphaldsareal er og målsatt. Vi meiner illustrasjonsplanen viser gode kvaliteter for desse tomtane. I tillegg viser vi til at tomtane ligg ut mot eit større grøntområde i sør og at det er satt av ein romsleg sandleikeplass (BLK2) til desse.

Framleis mangel: Ok, bortsett frå at tomannsbustadene må oppjusterast til min. 500 m² pr. eining. Generelt er tomtestørrelsen på desse liten, og ser ikkje at det er nokon av funksjonar på desse tomtane som i planen som skal leggast utanom desse tomtane, som kunne vera med å forsvare å gå litt ned.

Illustrasjonsplan:

- *Illustrasjonsplanen må illustrere mogleg utnytting for BRE områda. I tråd med det som er kravet til renovasjon. Her må det også visast at renovasjonsbilen kan snu.*

Dykkar kommentar: (BRE – områda er no endra til BKT). Å vise små lause bossdunkar i illustrasjonsplanen som berre skal stå på areala ein gong i veka meiner vi blir svært detaljert og uhensiktsmessig (bossdunkane er berre 0,25 m2 store i grunnflate) . Dette har vi i staden løyst ved at vi i planomtalen har gjort greie for at dei avsette areala er store nok. I tillegg er det er vist sporing for renovasjonsbil på illustrasjonsplanen.

Framleis mangel: Ja dette er detaljert, men kommunen krev at dette blir lagt inn i samsvar med valt renovasjonsløyising (felles eller kvar sitt bosspann, nedgrave?). I desse arealformåla er det vanleg at det blir stilt krav til veggar for bossdunkar, og gjerne at postkassestativ er plassert her. De har også foreslått at nettstasjon kan plasserast innafor desse arealformåla. Sidan desse arealformåla ligg kloss i vegen, stiller kommunen slike krav for å sikre seg om at m.a. sikt og trafikkssikkerheit er ivaretatt slik det blir planlagt for. I tillegg må det stå kor store desse areala er. Sjå også uttale frå vegavdelinga.

- Kvar er renovasjonsområde til BBB1? Husk også at det er avstandskrav til kor langt kvar eining skal gå med bosset.

- **MUA BBB1**

MUA for BBB1 er i illustrasjonsplanen vist at er 765 m2 +terrasse på 200m2, medan planomtalen skriv at MUA er 1030m2 +200m2 terrasse. Dette må rettast til riktig MUA. Her kan det være dere også har andre tall mtp. endringa som skal gjerast ifht. tilkomst til denne tomten? Husk å oppdater alle plandokumenta. Og sjå til at dei er i tråd med KDP_M sine krav.

- *Plankart og illustrasjonsplan stemmer ikkje for området BBB2, der illustrasjonsplanen viser leikeplass, men den er ikkje innteikna i plankartet.*

Dykkar kommentar: Dette er begrunna i planomtalen. Det er ønskeleg med fleksibilitet til byggesaka. Forslagsstillar/ grunneigar skal selge arealet og utbyggjar kan ønske ei noko anna løyising. Då må det til unødvendige planendringar. Vi kan ikkje sjå behov for å fastsette plasseringa av verken bygg eller leikeplass heilt nøyaktig no i plansaka utover det vi allereie har lagt inn. Plasseringa av leikeplassen påverkar ikkje andre/ 3.part og bør difor ikkje vere behov for å fastsette. Vi påpeikar at reguleringsplanar kan ha ulik detaljeringsgrad. Dette gjeld og detaljplanar.

Framleis mangel: Forstår at dere vil ha fleksibilitet i byggesaka, men når det gjeldt dei minimumskrava som står til m.a. leikeplassar, så vil vi ha desse inn teikna med eige arealformål i plankartet, og ikkje utsetta dei til byggesak. Viser til regional planretningslinjer der barn og unges interesse skal sjåast på tidleg i planarbeidet, saman med dei ulike kvalitetskrava til plassering, sol/lys, tilgang, og skjerming frå køyreveg m.m. for desse arealformåla. Dersom ein planlegg for fleire leikeplassar enn det som er minimumskravet i KDP er det ok at det kjem til byggesak, som ein ekstra kvalitet. Og sånn generelt i forhold til det å ha fleksibilitet i byggesaka, så er det ok når planmaterialet (illustrasjonsplan/plankart/føresegner) viser at det er rom for fleksibilitet innanfor arealformålet i tråd med dei krav som satt. Det kan her sjå ut som at det som ein legg opp til innafor BBB2 ikkje blir i tråd med krava som står i KDP_M:

Reg. føresegn 4.1.2.3 b har ikkje eit samla MUA krav på 100 m2 for BBB2 området. Vidare står det i planomtalen at noko av arealet som er avsett til leik kan reknast med i MUA for dette området. Kommunen har tidlegare sagt at vi ikkje er negativ til å gå ned på forholdet privat/felles MUA for denne type bebyggelse, men det er forbeholdt at samla MUA (privat/felles) er 100 m2 innanfor arealformålet BBB2. Plandokumenta må rettast opp slik at samla MUA privat/felles for BBB2 er 100 m2, slik at det blir i tråd med KDP_M.

• *§2.4 Kvar er steingarden? Vis i plankart/ illustrasjonsplan.*

Dykkar kommentar: Dette linjesymbolet finnes ikkje i reguleringsplanar. Vi har tatt dei inn på illustrasjonsplanen

Framleis mangel: Jo, bruk omsynssone i plankartet.

• *Minnar om at areal avsett til leikeplass skal koma i tillegg til satt areal størrelse på privat/felles MUA.*

Dykkar kommentar: Det er ivaretatt.

Framleis mangel: Er det? Kan du kommentere kva du meiner om dette avsnittet i planskildringa:

Som del av fellesområde for BBB2 kan 50 % av BLK1 reknast med som fellesområde. Denne skal og dekke einebustadene i nord. I illustrasjonsplanen er vist at BBB1 kan dekke sitt behov for felles uteareal med tre leikeplassar:

- Søndre 330 m2
- Midtre 198 m2
- Nordre (BLK1) 225 m2 der halvparten, dvs. 112 m2 skal dekke BBB2

Til saman dermed 640 m2. Med 12 bueiningar gir dette 53 m2 til kvar. Kvar bueining har ein (eller fleire) sandleikeplassar innafor 50 m frå bueininga slik det er krav om. (s.40)

• Byggegrensene må også vise i illustrasjonsplanen, slik at det går klart fram av bygga er plassert i tråd med byggegrensene.

Reguleringsføresegner:

• Vi kommenterte reguleringsføresegnene i des. 2021. I mellom tida har Alver kommune jobba med ein mal for føresegner (den er framleis førebels), men blir brukt i dei pågåande detaljplanane vi har no. Eg har lagt den ved, og ber om at du legg reguleringsføresegnene til Tonesmarka inn i denne malen. Med dette oppsettet, og denne rekkefølga. Vil då påpeike at dette er ein mal for alle typar detaljplanar, så det vil vera punkt her som kan tas bort. Dette ser du når du legg inn. Såg også at det var nokon standard føresegner som mangla i dykkar utkast, som du kan kopiere frå denne malen (døme: kulturminne m.m.). Når dette er gjort så kan vi ta ein ny sjekk om det framleis er ting som må vera med, rettast på.

• Sånn generelt så ser eg at mange av føresegnene som er utarbeida, må også følgjast opp som rekkjefølgjebestemmelsar. (Må då også stå under rekkjefølgjebestemmelsane). Ta ein runde på dette når de har lagt dei inn i malen.

• Vil at det blir tatt inn ei føresegn om at størrelse på parkeringsplassane skal vera 18 m2 (6*3 m)

Planskildring:

- Står feil ifht. vedtak av KDP for Meland. Den er seinare revidert enn 09.11.2016.
- Planskildringa er ikkje oppdatert etter førre revidering, står at einebustader er mellom 600-630m2 dei er no retta. Ber om at all materiell blir retta. Dette kan kanskje ha ein samanheng med nokon av dei andre feila eg har peika på over?
- Planomtalen må også oppdaterast når det gjeldt tilkomst til BBB1 (og dei andre plandokumenta).
- Det er motstrid mellom illustrasjonsplan og planomtale når det gjeld MUA og uteareal til BBB1/omsorgsbustadene. Planskildringa oppgjer eit uteareal på 1230 m2 +200 m2 privat/terrasser. Medan illustrasjonsplanen viser 765 m2. Arealstørrelsen som skal opp gis, er det arealet som oppnår kvalitetskravet til MUA (står i KDP_Meland). Dette må rettast opp, slik at vi vurderer riktig grunnlag. Dersom det er avvik her, må det gå ned på antall einingar.
- Når det gjeldt sandleikeplass til BBB1 området, tenker eg at Norconsult kan forsvare at denne blir bytta ut med ein annan felles samlingsplass som ikkje inneheld sandleikeplass, men har då andre kvalitetar. Dette fordi brukargruppa her ikkje vil vera småborn dersom dette blir omsorgsbustader. Men dersom prosjektet omsorgsbustader utgår, må ein sjølvstøtt legge opp til at det også her skal etablerast sandleikeplass.
- Barnehage kapasitet sjekka i 2016? oppdater.
- Bilfri skule til gang sykkelveg? Må leggest inn som rekkefølgekrav.
- BAT område: Når det gjeldt planlegging av BAT område så vil trafikken vera sentral her. Tenker det er lurt å spesifisere/utdype mest mogleg slik at det går klart fram kva ein planlegg for her, tatt i betraktning av at plasseringa er i enden av eit bustadfelt bør vi vurdere om trafikken også skal tas inn i ROS analysen. Temaet har vore drøfta før, sidan eit forsamlingshus her ikkje har vore KU vurdert så er det lurt å få utgreidd/tilrettelagt og «satt» mest mogleg.

Vidare saksgong

Revidert planframlegg skal stilast til post@alver.kommune.no

Lovgrunnlag

Kommunens høve til å stanse sakshandsaming av reguleringsplan er heimla i *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 7 andre ledd*.

Har de spørsmål?

Har de fleire spørsmål i høve til dette er de velkomne til å ta kontakt med planavdelinga ved merethe.tvedt@alver.kommune.no

Med helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Merethe Tvedt
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Uttale veg - plan Tonesmarka
Dømer føresegner Alver kommune

Kopi til:

Irene Wilhelmsen
Plan og analyse v/ Hans Kristian
Dolmen

Mottakarar:

Norconsult As Avd Bergen

Postboks 1199
Sentrum

5811

BERGEN