

Merknadsskjema – Intern høyring i kommunen

Plannamn	Områderegulering for Dalstø-Mjåtveitstø
Arealplan-ID	125620170002
Saksnummer	20/300 og 23/3139
Utarbeida av	Ard Arealplan AS
Sist revidert	02.08.2023

Nr.	Avsendar	Hovudpunkt i merknad/uttale	Forslagsstillars kommentar	Endringar		
				Kart	Føresegn	Omtale
1	Samferdsel, veg-, vatn-avløp-forvaltning, 05.06.2023	<p>1. Trafikkanalyse:</p> <ul style="list-style-type: none"> Stussar på om det i trafikkanalysen er tatt høgde for at varelevering og deler av trafikken til skulen skal gå via industrifeltet. Dagens situasjon tilseier at all trafikk skal gå via Mjåtveitmarka. Er usikker på om føresetnadene for trafikkanalysen er rett og om den kan leggjast til grunn utan ei revidering. Dette bør sjekkast opp i. Korleis er det tenkt gjennomført at ein skal dele trafikken mellom krysset i Mjåtveitstø og krysset på Dalstø? Om det er planer om å stenge o_KV10 fysisk for gjennomkøyring kjem ikkje klart fram i analysen. Ein slik fysisk stenging vil vere avhengig av kor tilkomst til skulen si parkering og varelevering vert etablert. Det vil òg vere avhengig av utbyggingstakt og kor tid o_KV10 vert etablert samanheng til krysset på Dalstø. Dette bør skrivast om i føresegna. <p>2. Skisse fartsdempande tiltak og overvatn langs veg:</p> <ul style="list-style-type: none"> Har fleire kommentarar og innspel til skissa. <p>3. Føresegna</p> <p>Kapittel 2</p> <ul style="list-style-type: none"> 2.2 Eigartilhøve Tabell 1 – Finn ikkje o_AVG13, 14, 16, 21 og 40 Tabell 1 – Finn f_AVG40 som ligg langs offentleg veg <p>Tabell 2 – Bør seiast noko om kven/kva enkelte av desse punkt skal tilhøyra. Eksempel: PP02 er naturleg høyrer til barnehagen, men kva med PP01?</p> <p>Kapittel 3</p> <p>3.2.2 Ynskjer eit punkt e) med forslag til tekst: Det skal leverast eigen plan for drenering av overvatn frå offentleg veg med oversikt over slukar, kor vatnet kjem frå og kor det vert ført til terreng/vassdrag/sjø.</p>	<p>1. Trafikkanalyse</p> <ul style="list-style-type: none"> Tilleggsnotatet til trafikkanalyse, datert desember 2020 Viser at dersom parkering for ansatte også ledes inn via Mjåtveitmarka vil dette generere ein ÅDT på ca. 80. Detaljregulering av skuletomt vil gi svar på om ansatte og varelevering vil gå gjennom Mjåtveitmarka eller Dalstø. Det er bestemt ein gjennomgang av skulebruksplan i Alver Kommune og den vil gje svar på kor tid det er behov for skule i planområdet. <p>2. Skisse fartsdempande tiltak</p> <ul style="list-style-type: none"> Flott at du har mange kommentarar og innspel til skissa. Dette er ein skisse og ikkje eit juridisk dokument. Under føresegn 10.3 bokstav b) står det følgjande: Trafikksikkerheit og støyskjerming i Mjåtveitmarka må utgreiast og opparbeidast. Det føreligg skisse om fartsreducerande tiltak datert 16.12.2020 som er retningsgivande for dette arbeidet. <p>3. Føresegna</p> <p>Kapittel 2</p> <ul style="list-style-type: none"> 2.2 Eigartilhøve Tabell 1: o_AVG13, 14, 16, 21 og 40 ligg i plankartet. <p>Tabell 2: AVG40 ligg langs offentleg veg og har prefiks o. Denne er offentleg, ikkje felles.</p> <p>Kapittel 3</p> <p>3.2.2 Ok, dette leggjast inn som eige punkt.</p>			
					Kapittel 3 (1)	

	<p>Kapittel 4</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4.2 Ynskjer å leggje til følgjande tekst: Gjeld ikkje byggegrense mot offentlig veg • 4.4 og 4.5 Blokk er hokjønn, dermed fleire blokker • 4.8 Der det ikkje er krav til detaljregulerings bør det regulert inn fleire punkt, slik at ikkje fortau og veg vert nytta til oppstillingsplass for bossdunkar. Mogleg dette er ivareteke i 4.14. <p>Kapittel 5</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5.2 Ser det er uheldig å lage avkjørsel over o_FO17 langs o_KV05 for tilkomst til BB01. Ynskjer at all trafikk til dette området vert slusa via o_KV10, f_KV12 og f_KV13 • 5.5 Finn ikkje GG06 (offentleg) i plankartet • 5.6 Ynskjer å få inn at ved matrikkelinndeling skal AVG vere ein del av vegeigedommen • 5.7 Finn ikkje AVG77 i plankartet kor det kan tillast snuhammar ved behov. <p>Kapittel 6</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6.1.3 Saknar henvisning til #4. TV står ikkje i kartet og om ein ikkje hugsar at det er #4 frå lenger opp, er den vanskeleg å finne i plankartet • Bør det skrivast noko i føresegna om at turveg/snarveg vist i mobilitetskart skal merkast med turveg/snarvegskilt ved inn- og utgangar? <p>Kapittel 8</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8.1 Ynskjer at alt som ikkje er fortau innanfor området frisktsona vert markert som AVG/AVT i plankartet og at det inngår som del av vegarealet ved oppretting i matrikkelen. <p>Kapittel 10</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10.4 Ynskjer å legge til følgjande punkt vii: Sluttdokumentasjon for offentlege veganlegg skal, i samsvar med krav til tekniske veg-/veglysnormalar og gjennomføringsavtale, vera godkjend • 10.7 Bør stå opparbeid og ferdigstilt med fast dekke (asfalt). Gjeld alle punkt i avsnittet. <p>4. Illustrasjonsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Viser til at det i føresegna er planlagt for skule med 400 elevar. Er det plass til parkeringsplass for tilsette og rørslehemma innanfor avsett areal? 	<p>Kapittel 4</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ok, dette leggjast inn som eige punkt. • 4.4 og 4.5 Tatt til følgje, vi endrar til blokker. • 4.8 Dette er som du skriv sikra i føresegn 4.14. <p>Kapittel 5.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5.2 Dette er gjort fordi det er store høgdeforskjellar innanfor feltet som gjer det vanskeleg å ikkje bryte o_FO17. Vi kan gjere det slik at det kun vert ein avkøyrsl fra o_KV05 og ein frå o_KV10. • 5.5 GG06 ligg i plankartet. Denne er offentlig. • 5.6 Vert ikkje lagt inn i føresegna, da dette ikkje er ein del av planarbeidet. • 5.7 AVG77 ligg i plankartet ved område GN03. Denne er felles. <p>Kapittel 6</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6.1.3 TV står i kartet. TV ligg som eit tynt belte mellom GN07 og GN08 i plankartet. <p>Det er lagt inn eigen føresegn på at stiar skal skiltast og synleggjerast under 10.4.a punkt vii.</p> <p>Kapittel 8</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8.1 Areal innanfor siktsona skal følgje føresegn 8.1. Områda som ikkje er fortau innan sona vert ikkje omgjort til AVG/AVT. <p>Kapittel 10</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10.4 Tatt til følgje, ynska punkt leggjast inn i føresegna • 10.7 Vi kan ikkje stille dette som krav for alle punkta i avsnittet da det er fleire ting som ikkje er infrastruktur. Vi kan stille det som krav på de tinga som vi meina det er riktig å gjere det på. <p>4. Illustrasjonsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er det plankartet du meiner? Utklippa du viser til er frå plankartet, ikkje illustrasjonsplanen. Parkering for skuletomten 	<p>Kapittel 4 (2)</p> <p>(3)</p> <p>Kapittel 5 (4)</p> <p>Kapittel 6 (5)</p> <p>Kapittel 10 (6)</p> <p>(7)</p>	
--	---	---	--	--

		<ul style="list-style-type: none">• Bør det settast av areal til parkering for å dekke behov for tilsette, besøkjande utanfor det som er tenkt detaljregulert for skulen? Dette kan eventuelt regulerast inn med avkøyrsløse frå o_KV10 i område GN10 og forlengje fortau fram til denne parkeringsplassen gjennom TD01 (omsynssone H570_5)• Då kan ein framtidig moglegheit vera å stenge for trafikk og berre ha gangveg i området sør for skuletomten. Då vil ein kunne fordele trafikken mellom kryssa Dalstø og Mjåtveitflaten.	skal skje innanfor tomten og dette skal avklarast i eigen detaljreguleringsplan.			
--	--	---	--	--	--	--

Nr.	Avsendar	Hovudpunkt i merknad/uttale	Forslagsstillars kommentar	Endringar		
				Kart	Føresegn	Omtale
2	Kultur-utvikling, idrett og frivillighet, 19.06.2023	<ol style="list-style-type: none"> 1. Positivt at toppen av Furefjellet er sett av til naturføremål på kartet, men oransje område er etter vår vurdering alt for tett på toppen av Furefjellet, særleg i søraust. 2. Området som er avsett til naturføremål må utvidast slik at avstanden mellom toppen av Furefjellet oransje område vert større. 3. Har den planlagde BMX-løypa rett føremål i kartet? 4. Kan ikkje finne turveg TV i kartet. 5. Er det turveg eller stil som går innan #4 i GN08? 6. Ber om at det innan føresegnsområde #3 skal stå at det skal etablerast sti, ikkje kan. Det bør i tillegg stå at alle stiar som skal gå gjennom utbygde område skal skiltast som turstiar. 7. Det er dårleg samband mellom GN09 og GN08. Det bør etablerast eit turdrag mellom desse område der det er naturleg og lett å gå. 8. Kyststien er ikkje nemnd i føresegna. Denne går gjennom både GN08 og GN06. Kyststien skal kunne skiltast, merkast og tilrettleggjast som sti. 9. Stiar og turdrag må vera tilgjengelege i byggeperioden. Eventuelt må alternativ trasé skiltast. 10. Føresegn om H570 må endrast. Steingardar innanfor omsynssone H570 skal bevarast, og alle unntak må omtalast spesielt. Det må stå at der det skal lagast hol i steingarden skal endene vera beint oppmurte. Det må stå tydeleg at det ikkje må lagast opningar gjennom steingarden før det er naudsynt jf. 8.5.c. 11. Det må leggjast inn omsynssone H570 også på den steingarden som går austover frå den lange steingarden. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Det er stilt krav i reguleringsføresegna om at desse områda skal ha ein moglegheitsstudie for å ivareta heilskapleg utvikling av området før området kan detaljregulerast. 2. Det er stilt krav i reguleringsføresegna om at desse områda skal ha ein moglegheitsstudie for å ivareta heilskapleg utvikling av området før området kan detaljregulerast. 3. BMX-løypa får nytt føremål, idrett. Føresegna vert retta opp i som følgje av endringa. 4. Turveg TV ligg i plankartet sør for BH, barnehage. 5. Det er eksisterande kyststi som går innan #4 i GN08. 6. Ok, føresegn vert endra frå kan til skal. Det vert lagt inn ein føresegn under 10.4 om at stiar skal skiltast og synleggjerast. 7. Samband mellom GN08 og GN09 kan etablerast når områda BA01-BA05 skal detaljregulerast. 8. Kyststien er nemnd under føresegn 9.1 bokstav d). Vi presiserer føresegna om at det er eksisterande kyststi som ligg innan dette området. 9. Det er lagt inn eigen føresegn på at stiar skal skiltast og synleggjerast under 10.4.a punkt vii. 10. Føresegna om bevaring kulturmiljø H570 er revidert. 11. Dette vert ikkje lagt inn da dette er ein områdeplan. 	(1)	(8)	
					(9)	
					(10)	
					(11)	
					(12)	

Nr.	Avsendar	Hovudpunkt i merknad/uttale	Forslagsstillars kommentar	Endringar		
				Kart	Føresegn	Omtale
3	Samferdsel, veg-, vatn-avløp-forvaltning, 23.05.2023	<p>1. VAO-rammeplan</p> <ul style="list-style-type: none"> Før da gjevast bruksløyve eller ferdigattest for bustader i felt/delfelt skal følgjande vere opparbeid og godkjent av Alver kommune avd. for Samferdsel, veg, vatn og avlaup: Det skal føreligge godkjent sluttdokumentasjon ihht. Alver kommune si VA-norm. Hovudanlegg for vatn, avlaup og ivervatn. Skal etter godkjend sluttdokumentasjon og synfaring utan manglar. Overtakast til Alver kommune for eige, drift og vedlikehald. <p>2. Vatn</p> <ul style="list-style-type: none"> Plassering av reduksjonsventil/trykkavlastningsventilar avklarast i teknisk plan. Det etablerast ein ringleidning i gangveg GG01 mellom Y og X i gangveg med reduksjonsventil mellom trykk sonene. <p>3. Brannvatn</p> <ul style="list-style-type: none"> I teknisk plan skal løysing og plassering av brannvassuttak til uttale, brannførebyggjande avdeling. Det er de som avgjer om det skal nyttast kummar eller hydrantar. <p>4. Avlaup</p> <ul style="list-style-type: none"> Pumpeledning frå pumpestasjon Y leggjast i gangveg GG01 mot punkt X sammen med ringleidning for vassledning som vert etablert her. <p><u>Eksisterande pumpestasjon (punkt Ø i Vedlegg 19. VAO-rammeplan datert 17.03.2023)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Eksisterande avløps pumpestasjon er dimensjonert for 1200pe/300 bueiningar. Det er i dag knytt til ca. 280 bueiningar og dessutan industrifeltet på Mjåtveit samt av Sveåsen utbygginga er planlagt tilført denne pumpestasjonen. Det er heller ikkje laga til overløp og buffertank på denne pumpestasjonen. Det er da ikkje kapasitet her til å tilføre fleire bueiningar utanom ombygging av stasjon og eller eigen pumpestasjon og ledning frå reguleringsområdet og fram mot sjølv falls ledning mot Galteneset RA. <p><u>Galteneset RA</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Det må kartleggast talleksisterande PE som er knytt til Galteneset RA meir nøyaktig ein eit anslag. Dette er for å kunne berekna kor mykje som kan tilførast Galteneset RA før maks kapasitet er nådd. Dimensjoner på eksisterande avlaupsrøyr frå Mjåtveitmarka og ned mot Galteneset RA må og vurderast om desse har kapasitet for å ta i mot avlaup frå området. <p>5. Generelt <u>Overvatn</u></p>	<p>1. VAO-rammeplan</p> <ul style="list-style-type: none"> Desse merknadene er lagt inn i føresegna. <p>2. Vatn</p> <ul style="list-style-type: none"> Det er avklara i møte med avd. for VA at det skal etablerast ringleidning ved hjelp av borehol og ikkje i gangveg GG01. Kart blir revidert av Haugen VVA. <p>3. Brannvatn</p> <ul style="list-style-type: none"> Punktet er ok. Det er normal praksis. <p>4. Avlaup</p> <ul style="list-style-type: none"> Avlaup blir som i VA-kart .Minst løftehøgde med denne løysinga Etter møte med VA-avdelinga er det einigheit om å gjennomgå og kvalitets sikre kapasiteten på pumpestasjon. Bestemt at det er 3pe pr bueining som skal nyttast i utrekning av kapasitet. Tiltakshavar har ansvar for dokumentasjon. <ul style="list-style-type: none"> Oversendt rapport frå Cowi for ombygging og utviding av Galteneset RA som syner ein rest kapasitet på min 1000pe. Eksisterande avlaupsrøyr er vurdert av Haugen VVA og funne godkjent for å ta imot avlaup frå områdeplanen Temaet overvatn er gjennomgått med VA avd. og konkludert med at områdeplanen ikkje tilfører overvatn til Mjåtveitvassdraget. <p>5. Generelt</p> <ul style="list-style-type: none"> Konklusjon: VAO -rammeplan blir godkjent med avtala endringar. 		(13)	

	<ul style="list-style-type: none"> • Avrenning mot felt 1, Mjåtveitmarka må sjåast nøye på. Det er i dag problem med overvatn. Auka avrenning mot dette området sjåast på som problematisk. • Vi har ikkje fått inn komplett sluttdokumentasjon for utbygging av Mjåtveitmarka. Det er usikkert kva som er etablert av overvassanlegg. Kommunen har heller ikkje oversikt over avrenning frå Mjåtveitmarka, gjennom vegen i Mjåtveitmarka-Rosslandsvegen og vidare under jordtipp mot Mjåtveitvassdraget i nord. <p><u>Generelt</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Avdelinga ser det som vanskelege å kunne godkjenna på slepp av meir overvatn mot området nord mot Mjåtveitelva. Dette er grunna manglande kunnskap om tilstand og dessutan dokumentasjon på allereie etablert anlegg frå Mjåtveitmarka, gjennom vegen i Mjåtveitmarka – Rosslandsvegen og vidare i open elv til Mjåtveitvassdraget i nord. Dersom kapasiteten er for liten eller tilstand på kulvert/røyr er dårleg kan konsekvensen av ein eventuell flaum verta ganske stor for husstandar langs Mjåtveitmarka. • Vedlagt ligg markert ca. plassering av eksisterande overvatn under jordtipp mot Mjåtveitvassdraget. Handtering av overvatn skal/må ikkje medføre konsekvens for eksisterande eigedommar. <p>6. Planskildring med ROS-analyse, datert 31.03.2023</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein må sjå på og vurdere punkt 1-10 på nytt med tanke på overvatn problema på eksisterande anlegg mot Mjåtveitelva i og rundt planområdet. 	<p>6. Planskildring med ROS-analyse</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dette er ikkje naudsynt då det ikkje lenger er problem med eksisterande anlegg mot Mjåtveitelva i og rundt planområdet. 			
--	--	--	--	--	--

Nr.	Avsendar	Hovudpunkt i merknad/uttale	Forslagsstillars kommentar	Endringar		
				Kart	Føresegn	Omtale
4	Plan og byggesak, 09.06.2023	<p>Føresegn</p> <ul style="list-style-type: none"> Under hovudføremål, kulepunkt nr. 9 står det leskur/plattformtak (LPL) – Kva er plattformtak? 1.3 og vedlegga som er lista opp. Skal desse vedlegga vere juridisk bindande, ber om at dette vert avklara. <p>Kapittel 2</p> <ul style="list-style-type: none"> 2.1.1 bokstav a) For å sette krav om UU må det spesifiserst kor i området og kor mange einingar som skal vere UU. 2.1.1 bokstav c) Snarvegar som ikkje oppfyllar krava til UU? 2.1.2 Korleis skal kommunen følgje opp fargeval etter at det er gjeve bruksløyve? Kva skal vi vurdere under bokstav d) ved byggesakshandsaming? 2.1.3 bokstav a) Tilleggskrav til søknad, er dette samla opp i punkt om rammesøknad? Bokstav d) Korleis skal dette sikrast? Ligg det føre ein rapport om kva som er pollineringsvenleg og stadeigen vegetasjon som skal nyttast? 2.1.4 b) Følger av plan og bygningsloven med forskrift 2.1.4 e) Kva type terrengtilpassingar? Murar? Fyllingar? Kor stort omfang (høgde – behov for terrassering?) 2.1.6 bokstav c) Ferdigstilling av anleggsareal – vanskeleg å spore dette opp, må ideelt sett vere heilt ferdig når vi skal utstede ferdigattest. 2.1.7 siste punktum, når skal det dekkast til dersom opparbeidde tomter vert liggjande lenger enn 3 år? Kven skal følgje opp? <p>Kapittel 3</p> <ul style="list-style-type: none"> 3.2.1 (jf. Pkt. 1.3) Vil det si at VAO-rammeplan er juridisk bindende? 3.2.4 bokstav b siste punktum, dette gjelder vel av naturmangfoldsloven? Kven skal følgje opp? <p>Kapittel 4</p> <ul style="list-style-type: none"> 4.1.3 bokstav a siste punkt, dette følger vel av TEK? Offentlege tilgjengelege uteareal har krav om UU utforming etter TEK – strengare krav enn for private uteareala som skal vere tilgjengelege. Sjekk at ordlyden er det vi faktisk ønsker og presiser. 4.1.4 Blir dette totalt 3600 m2 eller totalt 1200 m2 for B3-B5? Er krav til private uteoppholdsareal glemte? Vi må ha privat uteoppholdsareal per buening og det bør defineres om det kan løysast på altan/takterrasse eller ikkje. 4.1.4 bokstav b og c) Skal disse areala opparbeidast i tillegg til arealet i 4.1.4 a? eller skal det inngå i arealet i 4.1.4 a? 4.2, 1 ledd siste punktum – ta ut setninga om mindre justeringar av byggegrenser. 4.2 bokstav a) denne er unødvendig. 4.5.1 bokstav c) Kan vi sette inn eit tal, minstekrav? 	<p>Føresegn:</p> <ul style="list-style-type: none"> Hovudføremål – Plattformtak tas ut slik at det bare blir stående leskur. 1.3 Vedlegga lista opp her er ikkje juridisk bindande. Vi opprett eit eige punkt for juridiske dokument. <p>Kapittel 2</p> <ul style="list-style-type: none"> 2.1.1 bokstav a) Det er lagt inn eit punkt om at minimum 50 % av bustadene innan kvart felt skal vere utforma som tilgjengelege bueningar. 2.1.1 bokstav c) Snarvegar har andre krav enn for eksempel gangvegar i forhold til UU. 2.1.2 Dette er krav som må følgjast opp i byggesak. 2.1.3 bokstav a) Dette er krav som må følgjast opp i byggesak. Bokstav d) Det er ikkje utarbeida ein rapport om kva som er pollineringsvenleg og stadeigen vegetasjon. 2.1.4 b) Ok, denne tas ut. 2.1.4 e) Det er stilt krav om at ein ikkje kan sette opp murar høgare enn 2 meter utan at dei terrasserast i punkt 2.1.4.c. 2.1.6 Punktet er identisk med punkt 2.9 a, b, c i Områdeplan for Langelandskogen. Føresegnen reguleres av Pbl. 12-7 nr. 2. 2.1.7 Punktet er identisk med punkt 2.10 a i Områdeplan for Langelandskogen. Føresegnen reguleres av Pbl. 12-7 nr. 2. Tiltakshaver vil vere ansvarlig for at bestemmelsen følges opp. <p>Kapittel 3</p> <ul style="list-style-type: none"> 3.2.1 VAO-rammeplanen er ikkje juridisk bindande, men det er eit styrande dokument. Vert oppretta eit eige punkt som syner kva dokument som er juridisk. 3.2.4 bokstav b) Dette må følgjast opp av utførande entreprenør. <p>Kapittel 4</p> <ul style="list-style-type: none"> 4.1.3 a Gjelder kun de private uteareala. Felles leike- og uteareal er regulert i 4.1.4 a, b og c. 4.1.4 Det vert eit samla areal på minimum 1200 m2 for B3-B5. Det er definert minimum m2 privat uteoppholdsareal i tabell 4.3. under føresegn 4.1.3. 4.1.4 bokstav b og c) Desse skal inngå som ein del av 4.1.4 bokstav a. 4.2, 1 ledd siste punktum. Dette tas ut. 4.2 bokstav a) Ok, tas ut. 4.5.1 bokstav c) Vi setter inn prosent. 4.5.3 Bokstavlista vert fiksa. Teksten er endra til «uforma og tilrettelagt for menneske med nedsett funksjonsevne». 			<p>(14)</p> <p>(15)</p> <p>Kapittel 2 (16)</p> <p>(17)</p> <p>Kapittel 3 (18)</p> <p>Kapittel 4</p> <p>(19)</p> <p>(20)</p> <p>(21)</p> <p>(22)</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • 4.5.3 bokstavlisten her er feil. Enten er plassane universelt utforma eller så oppfyller dei krav om tilgjenge. Vi ber om at det tallfestes tall plasser som skal vere tilrettelagt av el-bil/sykkel og særleg der det opnast for konsentrert bebyggelse. • 4.5.2 bokstav d) Kan vi definere tall plasser som skal ha ladestasjon? • 4.12 Kan denne supplerast med at det skal etablerast ladepunkt for el-bil/sykkel? • 4.15 a) Skal dette verkeleg dokumenterast av RA? Kva hensikta, kva er heimelen utover områdeplanen? • 4.18 bokstav a) Byggegrense mot veg? Grad av utnytting? Høgde bygg? Er det krav om detaljregulering dersom nye tiltak? Kan ein bygge på/bygge meir osv.? <p>Kapittel 5.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5.1 og 5.2 bokstav a) Det må dokumenterast kva som reknast som fast dekke? • 5.4 bokstav c) Kva skjer dersom det vert etablert nye bueningar? Skal dei søke om dispensasjon? Detaljreguleringskrav? • 5.5 bokstav b) Er UU ivaretatt? • 5.7 bokstav b) Er det f_AVG77 det vert vist til her? • 5.8 Kven skal følgje dette opp? Kanskje det bør knytast rekkjefølgjekrav til at det skal vere sikra opparbeidd/ferdig for det vert gjeve ferdigattest for tilgrensande delfelt? • 5.10 Korleis skal mjuke trafikkantar prioriterast? Skal det etablerast t.d. fartsdumpar? <p>Kapittel 6.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6.1.1 bokstav g) skrivefeil? «veg takast nyttast» • 6.1.3 bokstav b) skrivefeil, kan vi ikkje skrive unødvendig. • 6.1.4 bokstav b) Kan det vere aktuelt å opne opp for same moglegheit for mindre tiltak som i naturområdet? At det vert tillat med enkle tiltak som benk, gapahuk osv. innan føresegnsområde #4 som vidareforar eksisterande sti? <p>Kapittel 8.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8.5 bokstav f) siste punkt – kven skal sette istand? Er det knytt opp mot rekkjefølgjekrav? Når skal det vere ferdig? <p>Kapittel 9.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 9.2 bokstav d) det bør defineres når området skal tilbakeførast, t.d. ved søknad om ferdigattest. <p>Kapittel 10.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10.1 bokstav a) skrivefeil? (ta vekk om rekkjefølgjekrav) • 10.4 bokstav a nr. I) Kven skal kontrollere at siste hovudveg er klar (etter alle delveggar er ferdigstilt?) – burde vore rekkjefølgjekrav • 10.4 bokstav a nr. II) Kva ligg i denne? Kven skal godkjenne? Er det søppelhandtering det gjeld? 	<ul style="list-style-type: none"> • 4.5.2 bokstav d) Vi setter inn prosent. • 4.12 Ok, det leggjast inn. Føresegna har fått nummer 4.13. • 4.15 Føresegna har fått nummer 4.16. Det er lagt inn eige punkt under 10.2 om at ein før rammeløyve må gjere greie for energiløysing og byggjemateriale. • 4.18 Lagt inn tekst om at det skal vidareførast utan nye tiltak. Føresegna har fått nummer 4.19. <p>Kapittel 5</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5.1 og 5.2 bokstav a) lagt inn tekst om fast dekke som f.eks. asfalt. • 5.4 bokstav c) Det ligg krav om detaljreguleringsplan for BK07 under føresegn 4.1.1. • 5.5 bokstav b) Nei, da er ikke denne UU når det tillates trappetrinn på denne gangvegen/gågata/gangareal. • 5.7 bokstav b) Stemmer, teksten er: Innan f_AVG77 tillatast det etablering av snuhammar ved behov. • 5.8 Det vert lagt inn i tabell 10.2 at leskur er ein del av offentleg infrastruktur som skal opparbeidast samtidig som opparbeiding av o_KV1. • 5.10 Siste setning er tatt ut av føresegnen. <p>Kapittel 6.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6.1.1 bokstav g) Ok, endrar tekst. • 6.1.3 bokstav b) Ok, endrar til unødvendig. • 6.1.4 bokstav b) Ok, vi legger inn moglegheit for mindre tiltak som i naturområdet. #4 er omtala under føresegn 9.1 bokstav d. <p>Kapittel 8.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8.5 bokstav f) Torvhuset ligg innan f_LEK1 og det er knytt rekkjefølgjeføresegn til opparbeiding av dette området under føresegn 10.7 bokstav b. <p>Kapittel 9.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 9.2 bokstav d) Ok, vi definerer når området skal tilbakeføres. Tilbakeføres ved søknad om ferdigattest for siste delfelt som er knytta opp mot MBA#4. <p>Kapittel 10.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10.1 bokstav a) Ok, føresegna endrast. • 10.4 bokstav a nr. I) Det er presisert i 10.4.a at dette gjeld for kvart enkelt delfelt. Punkt 10.4 er ein del av rekkjefølgjeføresegna. • 10.4 bokstav a nr. II) Ok, tekst er endra til renovasjonsteknisk plan (RTP). 		<p>(23)</p> <p>(24)</p> <p>(25)</p> <p>(26)</p> <p>Kapittel 5 (27)</p> <p>(28)</p> <p>(29)</p> <p>Kapittel 6 (30) (31) (32)</p> <p>Kapittel 9 (33)</p> <p>Kapittel 10 (34)</p> <p>(35)</p>	
--	---	---	--	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • 10.5 bokstav a) siste punktum etter igangsettingstillatelse, manglar nummerering av heimel. • 10.5 bokstav c) Kva skal vere avklara før IG? Skal det vere søkt om eller ferdig opparbeida? • 10.6 bokstav a) siste punktum etter bruksløyve, manglar heimel. • 10.6 bokstav c) underpunkt bokstav b) Skal infrastruktur overtakast av VA-avdeling før bruksløyve/ferdigattest? 	<ul style="list-style-type: none"> • 10.5 bokstav a) Ok, setter inn heimel. • 10.5 bokstav c) Det som ligg i 10.5 skal vere opparbeidd eller vere sikra opparbeid. • 10.6 bokstav a) Ok, setter inn heimel. • 10.6 bokstav c) Dette er tekst som vi er bedt om å ta inn i føresegna for å følgje opp VA-avdelinga. 		<p>(36)</p> <p>(37)</p>	
--	---	--	--	---------------------------------------	--

Nr.	Avsendar	Hovudpunkt i merknad/uttale	Forslagsstillars kommentar	Endringar		
				Kart	Føresegn	Omtale
5	Prosjekt-avdelinga	<p>1. Arealføremål</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det bør presiserast og kome tydeleg fram av plankartet og føresegn kva slags eigarform dei enkelte tiltaka har. Eksempel: f_PP02, kor det i dag står PP02, utan at det er tydeleg om det er offentleg eller felles. • Når det kjem til naturområde GN omtalt i 6.1.1 bokstav a) bør det vurderast om det skal vere open for allmenn rekreasjon eller ikkje, og det bør komme tydeleg fram kven som skal ha eigarskap til desse områda. Det er utydeleg for oss om dette er meint å vere offentleg areal når det står spesifisert at det er opent for allmenn rekreasjon. <p>2. Rekkjefølgjekrav punkt 10.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det må presiserast under 10.1 bokstav a) at utbyggingsavtale kan nyttast for å innfri krava om rekkjefølgje om opparbeiding eller sikra opparbeiding av offentleg tekniske.... Det bør her vises til offentlege areal under punkt 2.2 tabell 1. • anbefaler at det ligg føre detaljreguleringskrav for alle felt i planen. <p>3. Utbyggingsavtaler</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10.1 bokstav a) står «sikra opparbeidd». Dette er problematisk å bruke i utbyggingsavtaler i de situasjonar når fleire utbyggjarar har same rekkjefølgjekrav og berre ein utbyggjar står klar til å byggje – dersom ein ikkje har ein plan for finansiering. • Når det ikkje er plan for finansiering, vil det automatisk presse seg fram et behov for kommunen å forskottere eller finansiere resterande infrastruktur, eller at kommunen bidrar til å koordinere oppfyllelse av rekkjefølgjekrava, med utstrekning av f.eks. anleggsbidrag og spleiselag. Det er ingen offentlege interesser i planen som tilseier at kommunen skal ta ein slik overordna rolle, og slik rekkjefølgjekrava ligg formulert, utan ein plan for kostnadsdeling ligg det implisitt at kommunen skal vere med å delfinansiere delar av den offentlege infrastrukturen. • Dersom ein skal opne for utbyggingsavtaler må kommunen sørge for at rekkjefølgjekrava vert kostnadsberekna i planprosessen slik at ein unngår å vedta ein plan som ikkje let seg gjennomføre. Kommunen kan berre inngå utbyggingsavtaler som rekkjefølgjekrav som er forhaldsmessige. Det bør kostnadsbereknaast før planen leggjast ut til høyring og offentleg ettersyn. Kommunen bør nytte eit eksternt firma for å kostnadsberekne tiltaka. <p>4. BMX-løypa</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rekkjefølgjekravet er problematisk. Lite truleg at byggesak vil ha kontroll over tall bruksløype som er gjeve. Stiller spørsmål ved kven som utløyser behov for tiltaket. Slik det står tolkast det dit hen at bruksløype nummer 200 vil utløse kravet om tiltaket. Dette er i strid med «nødvendighets» kriteriet når det kjem til rekkjefølgjekrav. Kravet bør vere formulert slik at det eventuelt er knytt til heile planen eller store delar av den (dei delområda som har nytte/bruk av den). 	<p>1. Arealføremål</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der det ikkje er nytta prefiks o er felte felles/privat. Ein nyttar kun prefiks o dersom område er offentleg. <p>2. Rekkjefølgjekrav</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ok, dette vert revidert i føresegna. Det vert ikkje stilt krav om detaljregulering for alle felt, da det er fleire felt som vert detaljregulert i områdeplanen. <p>3. Utbyggingsavtaler</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det er relativt få grunneigarar innan planområdet, og planlagt oppfølging av rekkjefølgjekrav er planlagt løyst via privatrettslege avtaler. Berekning av kostnadsfordeling kan tidlegast skje når saka har vore på høyring og offentleg ettersyn. <p>4. BMX-løypa</p> <ul style="list-style-type: none"> • BMX-løypa vert omgjort til idrettsføremål f_AI. Føresegn 10.8 er endra til følgjande: Turveg TV og BMX-løype i f_AI skal vere ferdig opparbeidd før BK01 og BB01 får bruksløype. 		Kapittel 10 (38)	
				(2)	(39)	

		5. Avslutning <ul style="list-style-type: none">• Vi tilrår at behov for utbyggingsavtaler vert vurdert på nytt. Meiner det ikkje ligg føre kommunale interesser av ein slik karakter som fordrar bruk av utbyggingsavtalar.	5. Avslutning <ul style="list-style-type: none">• Vi har vurdert at det kan vere behov for utbyggingsavtaler.			
--	--	---	--	--	--	--

Nr.	Avsendar	Hovudpunkt i merknad/uttale	Forslagsstillars kommentar	Endringar		
				Kart	Føresegn	Omtale

6	Plan og byggesak, 20.06.2023	<p>Viser til at planframlegget har større problemstillingar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Metode for handtering av eksisterande reguleringsplanar innanfor områdeplanen si avgrensing. 2. Handtering av overvatn og avløp. 3. Manglande detaljprosjekterte teikningar for veg. 4. Manglande illustrasjonar, fotomontasje, og generelt materiale som skal kunne vere til hjelp for å gjere ei vurdering knytt til tiltaket sin storleik og påverknad på området rundt. Fjernverknad, nærverknad, estetikk, osv. 5. Konsekvensutgreiinga som er ferdigstilt i 2018 – basera seg på utdatert metodikk. Har manglar knytt til kunnskapsgrunnlag (ikkje gjort fugleundersøkingar). Med ein KU som er 5 år gammal kan vere mogleg at vurderingar knytt til raudlista for naturtypar og artar kan vere utdatert. 6. Det er ikkje gjort ein vurdering på om næringsbygg, bygg for offentleg eller privat tenesteyting og bygg til allmennyttige formål er KU-pliktig i dette arbeidet. 7. Trafikkanalysen basera seg på ansattparkering i næringsarealet, dette er ikkje faktum lenger. Trafikkanalysen tek ikkje for seg trafikkberekningar ved B/F/K om dette vert utvikla som daglegvare/forretning/kontor. Treng oppdatering. 8. Handtering av elvemusling. 9. Rekkjefølgjekrava har eit uheldig oppsett og er etter planforvaltning si forståing vanskeleg å handtere i etterkant av vedtatt plan slik det er framstilt no. 10. Samanhengen mellom avvik frå kommunedelplan for Meland (KDP-M) på tomtestorleik, uteoppfallsareal og leikeareal, krav om parkering og evt. BYA/BRA. 11. Vidare er det fleire avvik frå overordna KDP-M, men svært få vurderingar og begrunningar knytt til desse avvika. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vi har tatt med eksisterande reguleringsplanar i områdeplanen. 2. Det har vore eigen dialog med VA-avdelinga angående handtering av overvatn og avløp. 3. Det vert lagt ved dei vegteikningane vi har ved ny innsending. 4. Det leggjast ved fleire illustrasjonar som kan vere til hjelp for å gjere vurderingar knytt til tiltaket sin storleik og påverknad på omgjevnadene. 5. Konsekvensutgreiinga vert ikkje oppdatert. Vi oppdaterer dette med raudlisteartar/fugleundersøking i planomtalen. 6. Dette med næringsbygg, bygg for offentleg eller privat tenesteyting og bygg til allmennyttige formål er komet inn i plansaka som noko som er ynskt frå politikarane. Dette kom inn som ein bestilling og dette kom inn i etterkant av konsekvensutgreiinga som ligg i bordet. 7. Tilleggsnotatet til trafikkanalyse, datert desember 2020 viser at dersom parkering for ansatte også ledes inn via Mjåtveitmarka vil dette generere ein ÅDT på ca. 80. Detaljregulering av skuletomt vil gi svar på om ansatte og varelevering vil gå gjennom Mjåtveitmarka eller Dalstø. <p>B/F/K skal detaljregulerast og det kan setjast krav til eigen trafikkberekning i samband med dette.</p> <ol style="list-style-type: none"> 8. Vi veit ikkje kva som er meint her. Det er utarbeida fleire rekkjefølgjeføresegn for å ivareta elvemuslingane i tråd med anbefalingane frå Rådgivande Biologer som har gjort feltarbeid og registreringar i området. 9. Rekkjefølgjekrava er satt opp slik de er for å prøve å gjere det meir oversiktleg å finne dei rekkjefølgjekrava som gjelde kvar enkelt. 10. Dette er det no skrevet om i planomtalen. 11. Ok. Kommentaraner i sjekklister er svart ut i vedlegget. 		(1)
---	------------------------------	---	--	--	-----

		<p>12. Se eige vedlegg med sjekklister over manglar og føresegna med kommentarar.</p>	<p>12. Vedlegget ligg forsett med saman med utfyllande kommentarar.</p> <p><u>Øvrig kommentar:</u> ROS-analysen bygger på akseptkriterier frå Bergen kommune då desse var strengare enn kriterier som tidlegare Meland kommune og nå Alver kommune har hatt. Bergen kommune sine kriterier har vore meir lik DSB si rettleiar og det er i den samanheng ein ikkje har nytta akseptkriterier som ligg i kommunen. Det har ikkje vore spelt inn tidlegare i saken at dette ikkje er ok, og vi har difor behaldt arbeidet som er utført på bakgrunn av kriterier i Bergen kommune og DSB.</p> <p>Dersom kommunen framleis meiner at ROS-analysen skal oppdaterast til å gjelde akseptkriterier som vert godkjent i møte 22.06.2023 i Alver kommune, ber vi om at dette kan gjerast når saka har vore på høyring og offentleg ettersyn, då saka vart levert inn til 1. gongs handsaming 31.03.2023 og det som tidlegare nemnt ikkje har vore tema at analysen ikkje har vore etter rette kriterier.</p>			
--	--	---	--	--	--	--

Endringsskjema: Oppsummering av endringer av planforslag

Plankart	Reguleringsbestemmelser	Planbeskrivelse
<p>Henvist til feltnavn.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. BMX-løypa har endra føremål frå f_UTE03 til f_AI. 2. BMX-løypa har endra føremål frå f_UTE03 til f_AI. 	<p>Henvist til nummer på bestemmelse.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Føresegn 3.2.2 lagt inn nytt punkt. 2. Føresegn 4.2 lagt inn ynskja tekst. 3. Føresegn 4.4 og 4.5 endra som ynskja. 4. Føresegn 5.2 Presisert tall avkøyrslar. 5. Føresegn 10.4.a punkt vii er oppretta for å sikre at stiar vert skilta. 6. Føresegn 10.4 er lagt inn ynskja tekst. 7. Føresegn 10.7 Stilt krav om fast dekke som f.eks asfalt på vegar. 8. Føresegn 4.8 er oppretta i tilknytning til nytt føremål for BMX-løypa. 9. Føresegn 9.1.c vert endra etter ynskje. Det vert i tillegg oppretta eigen føresegn under 10.4.a punkt vii for å sikre at stiar vert skilta. 10. Føresegn 9.1 bokstav d er endra etter ynskje. 11. Føresegn 10.4.a punkt vii er oppretta for å sikre at stiar vert skilta. 12. Føresegn 8.5.a er revidert som ynskja. 13. Føresegn 10.4 er oppdatert som ynskja. 14. Hovudføremål er endra i tråd med ynskje. 15. Føresegn 1.4 er oppretta for å synleggjere kva dokument som er juridisk bindande. 16. Føresegn 2.1.1 bokstav a er revidert med eige punkt om minimum % tilgjengelege bueningar og trinnfri atkomst. 17. Føresegn 2.1.4 b er endra etter ynskje. 18. Føresegn 1.4 er oppretta for å synleggjere kva dokument som er juridisk bindande. 19. Føresegn 4.2, 1 ledd siste punktum tas ut som ynskja. 20. Føresegn 4.2 bokstav a) tas ut som ynskja. 	<p>Henvist til nummer på kapittel, ev. sidetall.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Avvik frå KDP: Tomteareal Kapittel 6.3.2 Utnyttingsgrad- og form kapittel 6.3.3 Leike- og uteopphaldsareal Kapittel 6.4 Parkering Kapittel 6.6.2 Sykkelparkering Kapittel 6.6.3

- | | |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none">21. Føresegn 4.5.1 bokstav c) Satt inn prosent som ynskja.22. Føresegn 4.5.3 Bokstavlista er fiksa. Tekst er endra.23. Føresegn 4.5.2 bokstav d) satt inn prosent som ynskja.24. Føresegn 4.12 Endra som ynskja. Ny nummerering er 4.13.25. Føresegn 4.15 Ny nummerering er 4.16. Det er lagt inn eige punkt under 10.2 om at ein før rammeløyve må gjere greie for energiløysing og byggjemateriale.26. Føresegn 4.18 Tekst er revidert. Ny nummerering er 4.19.27. Føresegn 5.1 og 5.2 lagt inn ynskja tekst.28. Tabell 10.2 er revidert med at leskur er ein del av infrastruktur som skal opparbeidast samtidig som opparbeiding av ny rundkøyning.29. Føresegn 5.8 Siste setning tas ut som ynskja.30. Føresegn 6.1.1 bokstav g) Tekst endra som ynskja.31. Føresegn 6.1.3 bokstav b) Tekst endra som ynskja.32. Føresegn 6.1.4 bokstav b) Tekst endra som ynskja.33. Føresegn 9.2 bokstav d) Definerer tilbakeføring som ynskja.34. Føresegn 10.1 bokstav a) Tekst endra som ynskja.35. Føresegn 10.4 bokstav a nr. II) Tekst endra til renovasjonsteknisk plan.36. Føresegn 10.5 bokstav a) Satt inn heimel.37. Føresegn 10.6 bokstav a) Satt inn heimel.38. Føresegn 10.1 bokstav a) Tekst revidert som ynskja.39. Føresegn 10.8 tekst endra. | |
|---|--|