

Notat

www.abo-ark.no
post@abo-ark.no

Til : Alver kommune
Planavdelinga

Att. : Merethe Tvedt
Mail : merethe.tvedt@alver.kommune.no

Dato : 02.06.2023
Sider inkl. denne : 6

Avdeling Os
Org.nr. 879 951 542
Hamnevegen 53,
PB. 291, 5203 Os
Tlf: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Org.nr. 917 495 637
Torgbakken 9
PB. 667, 5404 Stord
Tlf: 53 40 37 80

Reguleringsplan for Langeland, gnr. 324 bnr. 7, 90 m.fl.
Nasjonal arealplan-ID: 1256_2016 0001

Kommentar frå ABO på brev datert 23.03.2023 frå Plan og byggesak vedk. manglar på innsendt planforslag til 2. gongs handsaming - detaljregulering for Langeland B5

I samband med 2. gangs behandling av planforslaget for Langeland B5, har Avdeling for Plan og byggesak gjeve tilbakemelding på manglar i innsendt planforslag datert 09.02.2023, i brev av 23.03.2023 .

Under har vi gjengjeve uttalen og lagt inn ABO sine kommentarar.

GENERELT

Nr.	<i>Tilbakemelding frå planavdelinga</i>	Kommentar frå ABO
1	<i>PlanID er feil og må rettast på alle dokument til: 1256 2016 0001</i>	PlanID er retta til 1256 2016 0001 på alle dokument.
2	<i>Feltnamn må oppdaterast til dagens formuleringar på alle dokument. Lenke ligg under plankart.</i>	Feltnamn er oppdatert i samsvar med ny nasjonal standard.

PLANKART

Nr.	<i>Tilbakemelding frå planavdelinga</i>	Kommentar frå ABO
1	<i>Plankart er ikkje levert i sosi eller DWG og skulle ettersendast. Pr. no er ikkje dette mottatt, og heller ikkje kontrollert av Alver kommune.</i>	Oppdatert plankart vert levert i sosi.

2	<i>Eksisterande eigedomsgrenser skal og er teikna inn med raud stipla strekar. Gnr./bnr må også leggjast inn med raudt.</i>	Gnr/bnr er no vist på plankartet med raud tekst.
3	<i>Må oppdatere feltnamna til dagens formuleringar:</i> https://www.regjeringen.no/contentassets/ca16ed200aae4ab494b0c35cb9e76967/feltnavn_formaal_kmd.pdf	Feltnamna er oppdatert i samsvar med ny nasjonal standard.
4	<i>G områda har ikkje prefiks forann. Kva er bakgrunn her?</i>	Prefiks f er lagt inn for G-områda.
5	<i>Nedsenka kantstein skal alltid nyttast ved gjennomgåande fortau, gangveg, sykkelveg og sykkelfelt forbi avkøyrslar til bustader som visast med pil i plankartet.</i>	I justert plankart og føresegner datert 02.06.2023 er f_V2 og f_V3 regulert med gjennomgåande fortau (SK - kombinert formål fortau – veg), For SK-formål skal det nyttast nedseinka kantstein. På teknisk vegteikning (C-teikningar) har vi no også lagt inn opplysning om dette. I tillegg har vi presisert dette i reguleringsføresegna.
6	<i>Parkeringskjellar er ein del av byggjeområdet og visast normalt ikkje på plankartet, men omtales i føresegna. Dersom anlegget strekker seg utover formålsgrensa på grunnen, må det visast med føresegnsgrense eller som eige vertikalnivå. Korleis vil dette være for BBB1 og 2?</i>	Parkeringskjellar ligg innanfor bustad-formål BB1 og BB2.
7	<i>Flaumvegane må syne i plankartet. NVE har også påpeikt dette i sin uttale.</i>	Flaumvegar er no markert med føresegnområde # 3 i plankartet. Det er laga eige utsnitt på plankartet som synar plasseringa av føresegnområda.

TEIKNFORKLARING

Nr.	<i>Tilbakemelding frå planavdelinga</i>	Kommentar frå ABO
1	<i>Eksakt plannemning (tildelt av Alver kommune) skal påførast: «Reguleringsplan for Langeland B5, gnr. 24 bnr 7, 90 m. fl.»</i>	Retta opp.
2	<i>Planid er feil og skal rettast til 1256 2016 0001.</i>	Retta opp.

3	<i>Alle aktuelle prosesstrinnsdatoar skal førast inn i saksgangfeltet. -Manglar mindre endring.</i>	Retta opp.
---	---	------------

ILLUSTRASJONSPLAN (INNSENDT SITUASJONSPLAN)

Nr.	<i>Tilbakemelding frå planavdelinga</i>	Kommentar frå ABO
1	<i>Byggegrensene skal visast. Må påførast.</i>	Retta opp.
2	<i>Omsynssoner skal visast. Må påførast</i>	Retta opp.
3	<i>For planer der det er krav til mengde og kvalitet på uteareala, skal disse areala visast med skravur eller bestemt farge. Dette gjeldt for BBB og BKS områda. Må påførast.</i>	Retta opp.
4	<i>Stigningsforhold for alle køyre- og gangvegar skal skrivast på forma 1:X. Må påførast.</i>	Retta opp.
5	<i>Manglar siktsona for fleire innkøyringar. Må påførast, og pass på at ikkje konstruksjonar o.l. er plassert i strid med desse.</i>	Retta opp – lagt inn i alle regulerte kryss og avkøyrslar.
6	<i>Skal vise murer, skjeringar og fyllingar.</i>	Retta opp.
7	<i>Skal ha teiknforklaring som forklarar all farge- og symbolbruk i planen, samt målestokk, linjal og nordpil.</i>	Retta opp.
8	<i>Skal være påført nødvendig forklarande tekst. Manglar. Sjå spesielt på fellesareala/leikeplassar, kanal overvatn VA, flaumvegar, omsynssoner m.m. (ikkje uttømmande). Ta ein gjennomgang og påfør naudsynt forklaringar.</i>	Retta opp.
9	<i>Sti/trapp er skrive i tekst, men ikkje illustrert.</i>	Retta opp.

SNITT OG OPPRISS

Nr.	<i>Tilbakemelding frå planavdelinga</i>	Kommentar frå ABO
1	<i>Skal vise maksimal grad av utnytting og byggehøgder som angitt på plankartet eller i føresegnene. Mangel, påfør også byggehøgde.</i>	Byggjehøgder er påført.
2	<i>Alle aktuelle kotehøgder skal påførast (bygg, veger, plasser m.m.).</i>	Retta opp.
3	<i>Skal strekke seg så langt at det også dekker relevant informasjon utanfor planområdet, her under nabobebyggelse. -Ser at dette er tatt med i fotoillustrasjonene, og tenker det då er tilstrekkeleg. Men fotoillustrasjonane har ikkje påførte høgder, antar dei er i riktig proporsjon ifht. nabobebyggelsen?</i>	Fotoillustrasjonar skal vere riktig i forhold til nabobygg.

PLANOMTALE

Nr.	<i>Tilbakemelding frå planavdelinga</i>	
1	<i>Står ikkje noko om klimagassberekning i planomtalen.</i>	Er teke inn.

REGULERINGSFØRESEGNER

Tilbakemelding frå planavdelinga	<i>Eg starta å kommentere litt her, men ser at det er betre å gjere dette etter at dere har lagt føresegnene inn i Alver kommune sin førebelse mal for føresegner (denne er vedlagt. Merk dere at denne må oppdaterast med dagens feltnamn).</i> <i>Etter å ha sett over føresegnene ser eg at det er manglar, og det har nok bakgrunn i at planarbeidet har pågått over tid, og nye/endra føringar er komen i mellomtida frå 1.ghs. til 2.ghs. Uansett så må dette innarbeidast, før vi tar planen vidare til 2. gongshandsaming med framlegg til vedtak av plan.</i> <i>Ber om at føresegnene blir lagt inn i Alver kommune sin førebels mal for føresegner, med dette oppsettet og i denne rekkefølga. Det vil vera føresegner som ikkje er aktuelle for denne planen, då dette eksempelet er eit felles eksempel for alle typar reguleringsplanar. Men dette ser dere fort når dere startar gjennomgangen.</i> <i>Malen er også til «hjelp» for å få inn manglande føresegner. (Så at det m.a. mangla føresegn for m.a. kulturminne, energibruk, avkøyrseplanar, dokument som får juridisk verknad m.m.). Innsendte føresegnene har også ein annan oppbygging, der ein må lese fleire føresegner for same tiltak for å ivareta bestemmelsane, enn det som ligg i forslaget frå Alver. Det er heller ikkje henvist til at dei ulike føresegnene er følgt opp i egne rekkefølgebestemmelser mot slutten av føresegna for tiltaket slik Alver malen gjer, eks:</i> <i>«..det er sett rekkefølgekav til utarbeiding av plan for massehandtering. Sjå. Pkt. xxx»).</i> <i>Dette kan me sjå nærare på, når de har fått lagt dei inn.</i>
Kommentar frå ABO	Føresegna er omarbeidd til Alver kommune sin nye førebelse mal. Føresegna er og supplert med ein del nye føresegner.

VEGPLAN – LENGDE OG TVERRSNITT

Nr.	Tilbakemelding frå planavdelinga	
1	<i>Ser at denne er ikkje er oppdatert med avkøyrse SV6, må innarbeidast.</i>	Er innarbeidd i reviderte teikningar, datert 02.06.2023
2	<i>Vegavdelinga vil komme med tilbakemelding i eige skriv.</i>	- Vegavdelinga har kome med eiga tilbakemelding i brev av 11.04.2023. - Den 22.05.2023 var det møte med planavdeling a og vegavdelinga i Alver

		kommune vedk. vegavdelinga si tilbakemelding. Referat frå møtet oppsummerer konklusjonane frå møtet. Vegtekniske teikningar, plankart og føresegn datert 02.06.2023.er oppdatert i samsvar med dette.
--	--	--

VA

Nr.	Tilbakemelding frå planavdelinga	
1	<u>Va rammeplan skal uttale både for VA og brann. +elvemusling.</u> Her vil VA avdelinga kome med tilbakemelding i eige skriv.	Vi har ikkje mottatt eige skriv frå VA-avdelinga. Saksbehandlar på plan stadfestar i møte 23.05.2023 at det ikkje kjem eiga uttale.

MERKNADSSKJEMA

Nr.	Tilbakemelding frå planavdelinga	
1	Omsynssona frå KDP Meland om ras og skred er tatt ut etter skredfarerappen som er utarbeidd friskmelde området. Men uttalen frå NVE om at flaumvegar bør syne i plankartet, her under flaumvegar på overflata om lukka system skulle gå tett eller få dårleg kapasitet er ikkje innarbeida i plankartet. Og vi vil at dette blir lagt inn.	Flaumvegar er no vist i plankartet som føresegnområde #3, og det er laga føresegner til. Merknadsskjema er oppdatert.
2	Kjartan Storsæt- 6 parkeringsplassane i søndre del av BBB1 skal nyttast av eksisterande felt i tillegg til BBB1? Korleis er kapasitet her?	Er teke inn i ny illustrasjonsplanen og føresegner.
3	BKK har sagt at eksisterande nettstasjon kan forsyne heile planområdet med nokre mindre modifikasjonar. Viser då til e-post av 9.9.2022, kan du oversende denne?	Kopi av eposten følgjer ny innsending av planforslaget.

Med helsing

ABO Plan & Arkitektur AS

Merete Lunde

Vedlegg: Brev frå Alver kommune, datert 23.03.2023- manglar ved innsendt planforslag



Abo Plan & Arkitektur AS
Postboks 291
5203 OS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/159 - 23/21186

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

Dato:
23.03.2023

Manglar på innsendt planforslag til 2. gongshandsaming - detaljreguleringsplan for Langeland B5

Om fremja privat reguleringsplanforslag

Vi viser til innsendt planframlegg til 1. gongs handsaming for *Reguleringsplan for Langeland B5, gnr. 24 bnr 7, 90 m. fl.*, mottatt 12.02.2023.

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. Uttale frå vegavdelinga og VA vil kome som eige skriv. Før vi kan vurdere planen må desse punkta vera løyst.

Manglar ved planforslaget

Under følgjer ei opplisting av manglar som må følgjast opp før kommunen kan halda fram med handsaminga av planframlegget.

Generelt for alle:

- Planid er feil og må rettast på alle dokument til: 1256 2016 0001
- Feltnamn må oppdaterast til dagens formuleringar på alle dokument. Lenke ligg under plankart.

Plankart:

- Plankart er ikkje levert i sosi eller DWG og skulle ettersendast. Pr. no er ikkje dette mottatt, og heller ikkje kontrollert av Alver kommune.
- Eksisterande eigedomsgrenser skal og er teikna inn med raud stipla strekar. Gbnr. må også leggjast inn med raudt.
- Må oppdatere feltnamna til dagens formuleringar:
https://www.regjeringen.no/contentassets/ca16ed200aae4ab494b0c35cb9e76967/feltnavn_formaal_kmd.pdf
- G områda har ikkje prefiks forann. Kva er bakgrunn her?

- Nedsenka kantstein skal alltid nyttast ved gjennomgåande fortau, gangveg, sykkelveg og sykkelfelt forbi avkøyrslar til bustader som visast med pil i plankartet.
- Parkeringskjellar er ein del av byggjeområdet og visast normalt ikkje på plankartet, men omtales i føreseigna. Dersom anlegget strekker seg utover formålsgrensa på grunnen, må det visast med føresegnsgrense eller som eige vertikalnivå. Korleis vil dette være for BBB1 og 2?
- Flaumvegane må syne i plankartet. NVE har også påpeikt dette i sin uttale.

Teiknforklaring:

- Eksakt plannemning (tildelt av Alver kommune) skal påførast: «Reguleringsplan for Langeland B5, gnr. 24 bnr 7, 90 m. fl.»
- Planid er feil og skal rettast til 1256 2016 0001.
- Alle aktuelle prosesstrinnsdatoar skal førast inn i saksgangfeltet. -Manglar mindre endring.

Illustrasjonsplan (kalt situasjonsplan i innsendt framlegg, vi har tolka denne som illustrasjonsplan):

- Byggegrensene skal visast. Må påførast.
- Omsynssoner skal visast. Må påførast
- For planer der det er krav til mengde og kvalitet på uteareala, skal disse areala visast med skravur eller bestemt farge. Dette gjeldt for BBB og BKS områda. Må påførast.
- Stigningsforhold for alle køyre- og gangvegar skal skrivast på forma 1:X. Må påførast.
- Manglar siktsona for fleire innkøyringar. Må påførast, og pass på at ikkje konstruksjonar o.l. er plassert i strid med desse.
- Skal vise murer, skjeringar og fyllingar.
- Skal ha teiknforklaring som forklarar all farge- og symbolbruk i planen, samt målestokk, linjal og nordpil.
- Skal være påført nødvendig forklarande tekst. Manglar. Sjå spesielt på fellesareala/leikeplassar, kanal overvatn VA, flaumvegar, omsynssoner m.m. (ikkje uttømmende). Ta ein gjennomgang og påfør naudsynt forklaringar.
- Sti/trapp er skrive i tekst, men ikkje illustrert.

Snitt og oppriss:

- Skal vise maksimal grad av utnytting og byggehøgder som angitt på plankartet eller i føresegnene. Mangel, påfør også byggehøgde.
- Alle aktuelle kotehøgder skal påførast (bygg, veger, plasser m.m.).
- Skal strekke seg så langt at det også dekker relevant informasjon utanfor planområdet, her under nabobebyggelse. -Ser at dette er tatt med i fotoillustrasjonene, og tenker det då er tilstrekkeleg. Men fotoillustrasjonane har ikkje påførte høgder, antar dei er i riktig proporsjon ifht. nabobebyggelsen?

Planomtale:

- Står ikkje noko om klimagassberekning i planomtalen.

Reguleringsføresegner:

Eg starta å kommentere litt her, men ser at det er betre å gjere dette etter at dere har lagt føresegnene inn i Alver kommune sin førebels mal for føresegner (denne er vedlagt. Merk dere at denne må oppdaterast med dagens feltnamn).

Etter å ha sett over føresegnene ser eg at det er manglar, og det har nok bakgrunn i at planarbeidet har pågått over tid, og nye/endra føringar er komen i mellomtida frå 1.ghs. til 2.ghs. Uansett så må dette innarbeidast, før vi tar planen vidare til 2. gongshandsaming med framlegg til vedtak av plan.

Ber om at føresegnene blir lagt inn i Alver kommune sin førebels mal for føresegner, med dette oppsettet og i denne rekkefølgja. Det vil vera føresegner som ikkje er aktuelle for denne planen, då dette eksempelet er eit felles eksempel for alle typar reguleringsplanar. Men dette ser dere fort når dere startar gjennomgangen.

Malen er også til «hjelp» for å få inn manglande føresegner. (Såg at det m.a. mangla føresegn for m.a. kulturminne, energibruk, avkøyrspilar, dokument som får juridisk verknad m.m.). Innsendte føresegnene har også ein annan oppbygging, der ein må lese fleire føresegner for same tiltak for å ivareta bestemmelsane, enn det som ligg i forslaget frå Alver. Det er heller ikkje henvist til at dei ulike føresegnene er følgt opp i eigne rekkefølgjebestemmelser mot slutten av føresegna for tiltaket slik Alver malen gjer, eks: «*..det er sett rekkefølgjekrav til utarbeiding av plan for massehandtering. Sjå. Pkt. xxx*»). Dette kan me sjå nærare på, når de har fått lagt dei inn.

Vegplan -Lengde og tverrprofil

Ser at denne er ikkje er oppdatert med avkøyrse SV6, må innarbeidast. Vegavdelinga vil komme med tilbakemelding i eige skriv.

Va rammeplan skal uttale både for VA og brann. +elvemusling.

Her vil VA avdelinga kome med tilbakemelding i eige skriv.

Merknadsskjema:

- Omsynssona frå KDP Meland om ras og skred er tatt ut etter skredfarerapporten som er utarbeidd friskmelde området. Men uttalen frå NVE om at flaumvegar bør syne i plankartet, her under flaumvegar på overflata om lukka system skulle gå tett eller få dårleg kapasitet er ikkje innarbeida i plankartet. Og vi vil at dette blir lagt inn
- Kjartan Storsæt- 6 parkeringsplassane i søndre del av BBB1 skal nyttast av eksisterande felt i tillegg til BBB1? Korleis er kapasitet her?
- BKK har sagt at eksisterande nettstasjon kan forsyne heile planområdet med nokre mindre modifikasjonar. Viser då til e-post av 9.9.2022, kan du oversende denne?

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 vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Merethe Tvedt
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:
Dømer føresegner Alver kommune

Mottakarar:
Abo Plan & Arkitektur AS Postboks 291 5203 OS