



Ard Arealplan AS
7 etasje Nygårdsgaten 114
5008 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/6305 - 20/63723

Saksbehandlar:
Lennart Falkenberg-Arell
lennart.falkenberg-
arell@alver.kommune.no

Dato:
09.10.2020

Førebels svar på søknad om endring av reguleringsplan for Juvikstølen B15 etter forenkla prosess, jf. pbl § 12-14

Vi viser til søknad frå Ard arealplan as, på vegne av sameiget Orrestein 35 – 53, om endring av reguleringsplan for Juvikstølen B15, planID 1263-200506 etter forenkla prosess jf. Pbl § 12-14.

Planendringa omfatta auke i %TU for utbyggingsfeltet og reduksjon til krav om storleik på minste uteopphaldsareal (MUA) med den intensjon at planen gjev grunnlag for oppføring av tilbygg knytt til den enkelte bueining. Planendringa omfatta ei endring av føresegna 3.1.3 og 3.1.4.

Førebels vurdering

Det er administrasjonen si klare vurdering, at føresegn 3.1.3 og 3.1.4 ikkje kan endrast, då føresegna er felles for fleire reguleringsplanar.

Forslagsstillar må sende inn forslag til utforming av endra føresegn til 3.1.3 og 3.1.4 som berre gjeld for område B15.

Under konsekvensar av reguleringsendring om born og unges interesse vurderer forslagsstillar at;

«Reguleringsendringa vil ikkje føre til negative konsekvensar for born og unge sine interesser. Det planlagde området er utbygd med ti bueiningar som består av fem tomannsbustader, der ein i framlegget ynskjer å føra opp tilbygg på desse. Gjennom reguleringsendringa vil ein legge til rette for bustader som er hensiktsmessige for bebruarane, og slik skapa hus dei ynskjer å verte buande i. Ein vil få stabile oppvekstmiljø for born og unge, der familiar kan halde fram å bu i husa dei har etablert seg i.».

Etter synfaring på staden er det administrasjonen si klare vurdering at born og unges interesser ikkje er tilstrekkeleg ivareteken i plan.

Administrasjonen er negativ til planar som inneheld lite uteopphaldsareal med dårlege til middelmådige kvalitetar. Når ein i tillegg legg opp til ei planendring som reduserer krava til

storleik på både privat og felles uteopphaldsareal, må ein tilføre planen nokre ekstra gode kvalitetar.

I denne planen vurderer administrasjonen det slik at eksisterande leikeplass innanfor B15 må oppgraderast til å vera universelt utforma slik formålsparagrafen til plan- og bygningslova § 1-1 legg opp til. Det medføra blant anna rampe for rullestolbrukarar og nytt dekke eigna for rullestolbrukarar. Leikeapparat må ha ei plassering slik at personar med nedsett funksjonsevne kan opphalde innanfor avsett område til leik.

Forslagsstillar må utarbeide eit forslag til føresegn om utforming av leikeplass som ivaretek prinsippet om universell utforming innanfor B15. Det må og utarbeidast eit rekkefølgjekrav om at leikeplassen innanfor B15 må vera ferdig opparbeid i tråd med § X før det kan gjevast løyve for tiltak på bustadar.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Lennart Falkenberg-Arell
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Ard Arealplan AS

7 etasje Nygårdsgaten
114

5008 BERGEN