

Alver kommune
Postboks 4
5906 Frekhaug

Dykkar ref.: sak 20/6305

Vår ref.:Ard19049

Bergen:20.10.2020

SØKNAD OM ENDRING AV DETALJREGULERINGSPLAN ETTER FORENKLA PROSESS FOR PLANID 1263-200506, JUVIKSTØLEN GNR. 185 BNR. 319 - ISDAL, ALVER KOMMUNE, SAKSNR. 20/6305

I samsvar med plan og bygningslova (pbl) § 12-14, søker vi på vegne av Sameiet Orresteinen 35 - 53 om endring etter forenkla prosess for planid 1263-200506, Juvikstølen gnr. 185 bnr. 319 - Isdal, Alver kommune.

I samsvar med plan - og bygningsloven (pbl) §12-14, vart det den 14.09.20 varsla med brev gjennom ALTINN til alle naboar/gjenboarar/offentlege instansar at det på vegne av tiltakshavar Sameiet Orresteinen 35 - 53.

Føremålet med endringa er primært å gjere endringar i føresegnene slik at bebruarane kan føre opp mindre tilbygg på bustadane i Sameiet Orresteinen 35 - 53.

Tiltakshavar er Sameiet Orresteinen 35- 53 og Ard arealplan as er plankonsulent.

Frist for merknader var sett til 30. september 2020. Varslingsfristen var sett til 2 veker i samråd med Alver kommune. Varslinga av naboar og offentlege etatar (Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune) vart gjennomført som ei elektronisk varsling gjennom ALTINN. I eit tilfelle var ikkje grunneigar mottakar gjennom ALTINN og denne fekk tilsendt same dokumentasjon gjennom varslingsbrev i ordinær post. Diverre kom brevet i retur med *adresse ukjent*.

I samband med den elektroniske varslinga kom det inn sju tilbakemeldingar frå naboar. Ingen av desse hadde merknadar til varslinga. Vi legg ved varslingsliste og merknadsskjema som syner kven som er varsla og kven som har respondert. Alle merknadar og uttale ligg ved og er omtalt i same skriv. Alver kommune varsla sjølv sine interne etatar.

Av offentlege instansar er det ikkje kome inn uttale til saka per 6.10.20. Desse ville ha kome inn gjennom Altinn.

På bakgrunn av mottatte merknader/uttale i saken meiner vi at saken kan handsamast som reguleringsendring med forenkla prosess.

I tillegg til varslingsbrevet vart det laga ei forenkla planskilddring som greier ut kva endring som er ynskt og kva konsekvensar endringa kan føre med seg. Desse dokumenta var lagt med varslingsbrevet.

Etter innsending av planmaterialet til Alver kommune har vi fått tilbakemelding om to tilføyningar frå kommunen. Det gjeld trong for å presisere at desse omsøkte endringane berre gjeld felt B15 og at det er knytt krav til opparbeiding. Desse er tatt inn på side tre i dette brevet og gjeld universell utforming og rekkjefølgjekrav.

Sameiet Orresteinen 35 - 53 ynskjer å få høve til å vidareutvikle sine noverande bustader innanfor ramane til gjeldande reguleringsplan for området. Etter førehandskonferanse med kommunen i 2019 vart det konkludert med at det var mest hensiktsmessig å gjennomføre endring av gjeldande reguleringsplan gjennom ei forenklar prosess.

Ved gjennomgang av sakshistorikken for den aktuelle eigedommen, finn vi at det i alt er registrert 68 søknadar/konsultasjonar/saker av ulik karakter, knytt til endring av bustad og uteareal. Det er heilt klart at fleire av desse sakene ikkje har resultert i «målbare» tiltak, men uansett er arealbruken av eigedommen ein annan no i dag enn då det opphavlege tiltaket vart omsøkt. Dei fleste av sakene der det er søkt om - og gitt løyve til endring, tek berre føre seg kvar einskilt bustad, slik at den totale arealrekneskapen for heile eigedommen ikkje er følgt opp i byggesakene. Dette gjer at utgangspunktet for å auke arealutnyttinga ved endring av gjeldande reguleringsplan, syner seg noko annleis no enn då vi starta denne prosessen.

Fleire av bebuarane har ytra ønske om meir plass i sine respektive husvære. Behovet varierer frå tilbygg på ca. 15m² til ca. 40m² BRA for dei konkrete innspela vi har fått. Ikkje alle eigarane ynskjer å gjennomføre tiltak no, og kan hende er det somme som ikkje kjem til å utvida bustaden sin i det heile. Sidan ein uansett må via ei planendring for å løyse dei p.t. aktuelle tiltaka, ynskjer ein samstundes å leggje til rette for at alle bebuarane får høve til å byggje ut like mykje om og når det vert aktuelt. Dette heng saman med at det er sameiget som er forslagsstillar for planarbeidet - ikkje ein enkelt bebuar. Det er tatt utgangspunkt i at kvar bueining får høve til å byggja ut eit areal BRA på ca. 40m². Med 10 einingar legg ein då opp til ei potensiell samla utbygging på ca. 400m² (BRA). Det er sjølvsaagt opp til kvar enkelt kor mykje av dette arealet ein ynskjer å nytta, medan det vert opp til sameiget å vurdere kvart behov sett i høve til arealgrensa, som både er knytt til bruksareal og krav til uteopphaldsareal. Motivet for reguleringsendringa er at dei som har behov for meir plass, framleis kan halde fram å bu på staden.

Etter vår vurdering er det tilstrekkeleg å endre i **planføresegnene** for å oppnå det bebuarane ynskjer seg.

Vi syner til den forenkla planskilddinga for meir informasjon om ynskt endring. Presisering av universell utforming og rekkjefølgjeføresegner er nye punkt i redigerte planføresegner.

Fylgjande endringar i planføresegner:

Berre utdrag frå føresegner med ynskt endring vert synt her. Sjå gjeldande og reviderte føresegner som ligg ved for fullstendig oversikt. Det er berre i to paragrafar det er ynskt endring. Då gjeldande planføresegner berre var å finne som pdf. er dei gjenskapt så godt det let seg gjere som wordfil. Desse ligg ved innsendinga.

Gjeldande føresegner:

- 3.1.3. Tilleten tomteutnytting TU, rekna som bruksareal i prosent av tomteareal, er 30 % for enkelttomtar, 40% for utbyggingsfelt.

Reviderte føresegner:

- 3.1.3. Tilleten tomteutnytting TU, rekna som bruksareal i prosent av tomteareal, er 30 % for enkelttomtar, **40 60 %** for utbyggingsfelt **B15**.

Gjeldande føresegner:

- 3.1.4. Minste uteopphaldsareal pr. bueining (MUA) skal vera 150 m². av dette minst 50 m² på eigen grunn ved inngang.

Reviderte føresegner:

- 3.1.4. Minste uteoppfallsareal pr. bueining (MUA) i B15 skal vera ~~450-100~~ m2. av dette minst ~~50~~ 25 m2 på eigen grunn ved inngang.

Heilt nye føresegner:**3.2 Leikeplass i B15**

- 3.2.1 Prinsippa om universell utforming skal leggst til grunn for leikeplass i B15.

§ 7 REKKJEFØLGJEFØRESEGNER

Leikeplass i B15 skal vere ferdig opparbeidd i tråd med universell utforming som synt i illustrasjonsplan før det kan gjevast løyve til tiltak på bustadene i B15.

Konklusjon:

På bakgrunn av innkomne merknader med kommentarar i tillegg til resten av saksutgreiinga i dette brevet og forenkla planskildring, samt eksisterande reguleringsplan med sitt reguleringsformål og dei føringar som ligg i godkjente planføresegnene, blir det med dette søkt om endring gjennom forenkla prosess, for plan: 1263-200506, JUVIKSTØLEN GNR. 185 BNR. 319 for felt B15.

Helsing



.....
Kari Johannesen

Dagleg leiar/planleggar

Tlf: 958 32 614/55 31 95 00

E-post: kj@ardarealplan.no

Vedlegg:

1. Varslingsbrev sendt naboar_14.09.20
2. Forenkla planskildring som vedlegg til varslinga om endring etter forenkla prosess Juvikstølen, Orresteinen_11.09.2020
3. Varslingsliste frå ALTINN
4. Merknadsskjema etter forenkla prosess datert 30.09.20
5. Samla merknader frå naboar.pdf
6. Føresegner rev 120202 (eksisterande føresegner som pdf.)
7. Føresegner rev 120202 (skrevet opp igjen som word)
8. Føresegner - reviderte planføresegner Juvikstølen, Orresteinen_13.10.2020. pdf
9. Føresegner - reviderte planføresegner Juvikstølen, Orresteinen_13.10.2020. word
10. Situasjonsplan - eksisterande Juvikstølen, Orresteinen_19.10.2020
11. Situasjonsplan - ny situasjon Juvikstølen, Orresteinen_19.10.2020