



Tore Ljones
Orrestein 10 A
5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/6305 - 20/67839

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

Dato:
30.10.2020

Løyve til mindre endring av reguleringsplan for Juvikstølen i B15, planID 1263-200506

Vedtak

«Alver kommune godkjenner søknad om mindre endring av reguleringsplan for Juvikstølen B15, planID 1263-200506, som vist på plankart sist datert 11.3.2005 og med føresegner av revisjonsdato 22.10.2020. Vedtaket er gjort med heimel i plan – og bygningslova (pbl) § 12-14.»

Bakgrunn for søknad

Alver kommune har motteke søknad om mindre vesentleg endring av reguleringsplan for Juvikstølen B15, planID 1263-200506. Av søknaden går det fram at ein ønskjer å auke utnyttingsgrada for byggjefeltet B15 frå 40% til 60%, for at bebuarar kan nytta ueigna uteopphaldsareal til oppføring av mindre tilbygg. Planendringa medfører berre endring av føresegner.

Medverknad

Forslag til planendring har vore ute til ei begrensa høyring for grunneigarar, naboar, Vestland fylkeskommune og fylkesmannen i Vestland. Det er ikkje kome inn merknadar eller uttaler til planendringa.

Planprosess

I høyringsperioden var kommunen på synfaring i området og vurderte det slik at eksisterande leikeplass ikkje har gode nok kvalitetar ettersom ein leikeplass skal vera tilgjengeleg og skal kunne nyttast av alle, uavhengig av livssituasjon. Kommunen vurderte det slik at forslag til endring av føresegn §§ 3.1.3 og 3.1.4 hadde ein ordlyd som tilseier at alle utbyggingsområda no fekk ei auke i utnyttingsgrad og reduksjon i krav om uteopphaldsareal. I brev datert 9.10.2020 og 21.10.2020 sendte kommunen krav om at forslag til endring av føresegner måtte reviderast og at leikeplassen måtte sikrast i føresegna til å vera opparbeid i tråd med prinsipp om universell utforming. Forslagsstillar sendte inn nytt forslag til utforming av føresegner i tråd med kommunen sine krav den 22.10.2020.

Alver kommune

Postboks 4, 5906 Frekhaug post@alver.kommune.no Kontonummer: 3207 29 30559
Innbyggjarservice: +47 56 37 50 www.alver.kommune.no Organisasjonsnummer: 920 290 922
00

Føresegni §§ 3.1.3 og 3.1.4 har no følgjande ordlyd:

Tillette tomteutnytting TU, rekna som bruksareal i prosent av tomteareal er for øvrige områder utanom B15, 30 % for enkelttomtar og 40 % for utbyggingsfelt. For bueiningar innanfor B15 er TU 30% for enkelttomtar og 60 % for utbyggingsfelt.

Minste uteopphaldsareal pr. bueining (MUA) for øvrige områder utanom B15 skal vera 150 m². av dette minst 50 m² på eigen grunn ved inngang. For bueiningar innanfor B15 er krava til minste uteopphaldsareal pr. bueining (MUA) 100 m², av dette minst 25m² på eigen grunn ved inngang.

For å sikra at leikeplassen i B15 vert utbetra i tråd med prinsipp om universell utforming, er to nye føreseger teke inn i planen:

§ 3.2 Leikeplass i B15

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

§ 7 REKKJEFØLGJEFØRESEGNER

Leikeplass i B15 skal vere ferdig opparbeidd i tråd med universell utforming som synt i illustrasjonsplan datert 19.10.2020 før det kan gjevast løyve til tiltak på bustadene i B15.

Vurdering

Kommunen vurderer det slik at endringane ikkje vil ha noko verknad for gjennomføringa av planen for øvrig, at dei ikkje vil gå ut over hovuddrammene i planen og at dei ikkje vil råke omsynet til viktige natur- og friluftsområde. Kommunen vurderer at endringane er så små at dei fell inn under planendringar som kan handsamast administrativt utan politisk handsaming, jf. pbl § 12 -14 og Alver kommune sitt gjeldande delegeringsreglement. Kommunen har vurdert den innkomne søknaden og kan ikkje sjå at endringane vil medføre ulemper for naboar i og utanfor planområdet.

Kommunen vurderer at ei auke i utnyttingsgrad i område er i tråd med gjeldande reguleringspraksis, sist vist ved tilgrensande vedteken områdeplan for Lonena i 2019.

I utgangspunktet er administrasjonen negativ til at storleika på uteopphaldsareal vert redusert for at ein kan få ein høgast mogleg utnyttingsgrad. Men i denne saka vart det vurdert at grunna hellinga på terrenget er ikkje areala eigna som uteopphaldsareal. Administrasjonen kan godta ei mindre vesentleg reduksjon i krav til storleik på uteopphaldsareal, viss ein sikrar at andre fellesareal som oppfordrar til leik og opphald inneheld betre kvalitetar enn minimumskrava som kjem fram av overordna planar. For Juvikstølen B15 har ein i plan sikra det med å stille krav til at før det kan gjevast løyve til nye tiltak på bustadane, skal leikeplassen oppgraderast i tråd med prinsipp om universell utforming. Kva krav som gjeld for at ein leikeplass kan verta rekna som opparbeidd i tråd med prinsipp om universell utforming, kjem fram av TEK17 § 8-7.

Til orientering føregår det no eit prøveprosjekt i blant anna Bergen kommune med å bruke portugisisk kork som dekke på leikeplassar i staden for gummimatter. Kork er eit meir miljøvennleg materiale enn gummi, og ein undersøker no korleis materialet responderer med det norske klimaet.

Om klage og verknad av plan

Vedtaket om godkjenning kan klagast på av den som er part eller har rettsleg klageinteresse, jf. pbl § 12-12 tredje ledd. Klagefristen er 3 veker frå denne kunngjeringa, jf. Forvaltningslova § 29. Eventuell klage bør grunngjevast og skal stilast til Alver kommune si plan og byggesaks avdeling ved følgjande adressat:

Alver kommune, postboks 4, 5906 Frekhaug, eller som e-post til post@alver.kommune.no
Reguleringsplanen fastset framtidig bruk i området, og er bindande for nye tiltak og utviding av eksisterande tiltak, jf. pbl § 12-4. Det vert og vist til pbl §§ 15-2 og 15-3 om krav til innløyving og

erstatning for tap ved reguleringsplan. Før det kan reisas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. Forvaltningslova § 27 bokstav b.

Gebyr

Det skal betalast gebyr for handsaming av endring av reguleringsplan med små endringar som kan avgjerast administrativt, jf. Gebyrregulativ § 7.3.1. Gjeldande sats for denne handsaminga er kr 12.400,-.

Med helsing

Alver kommune Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Lennart Falkenberg-Arell
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

- 1.Føresegner_22.10.2020
- 2.Planskildring etter forenkla prosess_22.10.2020
- 3.Illustrasjonsplan_19.10.2020
- 4.Skisser_5.2.2020

Mottakarar:

Alexander Bruknapp	Orresteinen 3 G	5916	ISDALSTØ
Amporn Kamkaew Solberg	Orresteinen 29 A	5916	ISDALSTØ
Andreas Bøe Snekkevik	Orresteinen 7 C	5916	ISDALSTØ
Anne Karin Kolås	Orresteinen 23 A	5916	ISDALSTØ
Ard Arealplan AS	7 etasje Nygårdsgaten 114	5008	BERGEN
Astrid Blomberg	Orresteinen 15 C	5916	ISDALSTØ
Audun Thorsheim	Orresteinen 17 B	5916	ISDALSTØ
Bente Knarvik	Orresteinen 17 G	5916	ISDALSTØ
Bibbi Fammestad	Orresteinen 1 E	5916	ISDALSTØ
Bjarte Lundekvam Helgesen	Orresteinen 3 B	5916	ISDALSTØ
Björg-Elisabeth Antoniazzi	Orresteinen 13 C	5916	ISDALSTØ
Bjørn-Oddvar Karlsen	Postboks 30	5902	ISDALSTØ
Christian Hodnekvam Nikitas	Grunnavågsvege n 104	5354	STRAUME
Christian Nordbostad Balchen	Orresteinen 11 B	5916	ISDALSTØ
Eivind Antoniazzi	Orresteinen 17 D	5916	ISDALSTØ
Erling Elsaas	Orresteinen 11 A	5916	ISDALSTØ
Evelyn Rødland	Orresteinen 5 B	5916	ISDALSTØ
Frank Roald Vedå	Orresteinen 16	5916	ISDALSTØ

Mottakarar:

Fylkesmannen i Vestland	Kaigaten 9	5020	BERGEN
Geir Johannes Reigstad	Orresteinen 12	5916	ISDALSTØ
Glenn Endre Kvernevik	Orresteinen 9 B	5916	ISDALSTØ
Guri Aarhus	Orresteinen 3 K	5916	ISDALSTØ
Gøril Romarheim	Orresteinen 3 C	5916	ISDALSTØ
Helga Rongevær	Orresteinen 15 A	5916	ISDALSTØ
Håvar Vigesdal	Krambuhaugen 23	5955	LINDÅS
Idar Seim Herland	Postboks 28	5907	ALVERSUND
Ine Beate Kleiven	Orresteinen 5 A	5916	ISDALSTØ
Ingunn Isdal	Postboks 190	5903	ISDALSTØ
Jan Askild Kallestad	Orresteinen 1 B	5916	ISDALSTØ
Johannes Veland	Orresteinen 34	5916	ISDALSTØ
Jon Roar Eide	Postboks 22	5902	ISDALSTØ
Jorun Hauge	Orresteinen 16	5916	ISDALSTØ
Kari Lockert Gjøvåg	Ikland 128	5912	SEIM
Kari-Anne Kolstad Simonsen	Orresteinen 18 A	5916	ISDALSTØ
Karny Cecilie Borge	Orresteinen 3 H	5916	ISDALSTØ
Kjell Anders Reigstad	Postboks 22	5908	ISDALSTØ
Krister Rognaldsen	Orresteinen 17 F	5916	ISDALSTØ
Kristin Linn Småland	Orresteinen 13 B	5916	ISDALSTØ
Marie Irene Ulveseth	Orresteinen 36	5916	ISDALSTØ
Mariel Mellingen Litleskare	Orresteinen 13	5916	ISDALSTØ
Nadine Larsen	AC O Isdalstø Orresteinen 7 B	5916	ISDALSTØ
Nyaz Mustafa Mohammed	Orresteinen 9 A	5916	ISDALSTØ
Olav Aase	Orresteinen 32	5916	ISDALSTØ
Olav Stordal Phillips	Orresteinen 21 A	5916	ISDALSTØ
Ole Fredrik Torpe	Orresteinen 9 C	5916	ISDALSTØ
Orresteinen Vel Forening	v/Harald Nygård Orresteinen 17E	5916	ISDALSTØ
Preben Stormark	Orresteinen 5 B	5916	ISDALSTØ
Ragnhild Bjørnebole Træland	Orresteinen 9 B	5916	ISDALSTØ
Renate Natås Helle	Orresteinen 30	5916	ISDALSTØ
Roar Albin Holmås	Orresteinen 3 A	5916	ISDALSTØ
Robin Hines	Kjerkelia 6	8663	MOSJØEN
Royston Phillips	Orresteinen 1 D	5916	ISDALSTØ
Stein Kyrre Monsen	Orresteinen 15 B	5916	ISDALSTØ
Stian Simonsen	Orresteinen 18 A	5916	ISDALSTØ
Stig Atle Eide	Orresteinen 27	5916	ISDALSTØ
Tore Ljones	Orresteinen 10 A	5916	ISDALSTØ
Trond Rognebakke Bjørstad	Orresteinen 33	5916	ISDALSTØ
Vegard Hagen	Orresteinen 25 A	5916	ISDALSTØ
Vestland fylkeskommune	Postboks 7900	5020	BERGEN
Viggo Roy Gulstad	Orresteinen 1 F	5916	ISDALSTØ
Werner Blomberg	Orresteinen 28 A	5916	ISDALSTØ
Yvonne Jeanette Moberg	Orresteinen 3 H	5916	ISDALSTØ
Øyunn Åsmul Færøy	Orresteinen 38	5916	ISDALSTØ
Øyvind Bruknapp	Orresteinen 31	5916	ISDALSTØ
Åsta Refsdal	Orresteinen 17 A	5916	ISDALSTØ