



Denise Pairry Hagen  
Orresteinen 25 A  
5916 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/6305 - 20/70088

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

Dato:  
04.11.2020

## 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 12 63-200506, 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 -1 4.».

### Bakgrunn for søknad

Alver kommune har motteke søknad om mindre vesentleg endring av reguleringsplan for Juvikstølen B15, planID 12 63-200506. 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.

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 m<sup>2</sup>. av dette minst 50 m<sup>2</sup> på eigen grunn ved inngang. For bueiningar innanfor B15 er krava til minste uteopphaldsareal pr. bueining (MUA) 100 m<sup>2</sup>, av dette minst 25m<sup>2</sup> 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 hovudrammene 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](mailto: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 innløyising og erstatning for tap ved reguleringsplan. Før det kan reisast 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 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.*

### **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:**

Denise Pairry Hagen

Orresteinen 25 A

5916

ISDALSTØ