

Tilbakemelding på detaljreguleringsplan for Birkelundstunet

Det er fortsatt fleire tema der det er usikkerhet for kommunen. I denne tilbakemeldinga (dette notatet, og kommentarar til føresegn og planomtale i eigne dokument), har vi lagt vekt på det vi har funne til no.

Kort oppsummert ser ein at det manglar ei tydeleg trafikkanalyse, universell utforming er ikkje løyst, ROS-analyse kan sjå litt tynn ut, manglar begrunnelse for byggjegrensa og ein manglar ei støvvurdering (som er det einaste som fekk utslag i ROS-analyse).

Vidare har vi nokon utfordringar ved at plankartet ikkje er det mest detaljrike. Med dette meinast det at uteopphaldsareal ikkje er illustrert i eit juridisk bindande dokument. Vi må derfor sikre nok areal og opparbeidinga av uteopphaldsarealet i føresegna.

Her utfordrar vi konsulent til å lage gode føresegn som sikrar nok uteopphaldsareal, samt opparbeidinga av dette før bruksløyve til bueiningane. (Gjerne legg inn, og sikre, gode kvalitetar som svarar ut brudda på breidde og liknande for uteopphaldsarealet)

Dess fleire tema som er revidert før neste undervegsmøte, dess betre. Det er ønskjeleg å få ein gjennomgang på korleis ein har tenkt å løyse universell utforming i dette møtet.

Reviderte tema ønskjer kommunen å få oversendt ei veke før undervegsmøtet, slik at vi kan gjere oss kjent med dokumenta.

Denne tilbakemeldinga er ikkje uttømmende. Det er fortsatt mange lause trådar, og planen er i ein endringsfase. Ved god kommunikasjon og godt samarbeid vil vi komme fram til ein god reguleringsplan.

Under er det utarbeida eit grovt forslag til rekkjefølgjekrav, samt nokon spørsmål angående plankartet.

Forslag til rekkjefølgjekrav:

§ 6 Rekkjefølgjeføresegn (pbl § 12-7 nr.10)

§ 6.1 Før rammeløyve (§ 12-7 nr.10)

- a) For alle nye bustader innanfor planområdet må det liggja føre ein byggjeløyve for opparbeiding av felles utomhusareal (utomhusplan) før det kan gjevast rammeløyve til bustadoppføring. (Opparbeiding av utomhusarealet må søkast om i eigen søknad)

§ 6.2 Før løyve til igangsetting av byggearbeid (IG) (pbl § 12-7 nr.10)

- a) For alle nye bustader innanfor planområdet må det liggja føre ein godkjent plan for massehandtering før det kan gjevast IG.
- b) Det kan ikkje setjast i gang byggjetiltak innanfor regulert område før hovudplan for teknisk infrastruktur er omsøkt og godkjent av kommunen. (Kan vurdere å bruke ein anna ordlyd enn hovudplan for teknisk infrastruktur)

- c) Før det kan gjevast løyve for igangsetting av byggearbeid for bustader innanfor H430 skal høgspenline vere lagt i grunnen. Det skal dokumenterast at avstand mellom ny trase og planlagt bygg er tilstrekkeleg.

§ 6.3 Før bustader takast i bruk (bruksløyve/ferdigattest)_(pbl § 12-7 nr.10)

- a) Det kan ikkje gjevast bruksløyve for bygningar innanfor regulert område før det er gjeve bruksløyve for teknisk infrastruktur fram til respektive eigedommar.
- b) Det kan ikkje gjevast bruksløyve for bustadar innanfor regulert område før leikeplass, f_BLK, er ferdig opparbeidd.
- c) For alle nye bustader innanfor planområdet må tiltak i utomhusplanen vere ferdig opparbeidd i samsvar med godkjent utomhusplan før det kan gjevast bruksløyve til bustader. (Sjå i **samanheng med krav til utomhusplan/situasjonsplan.**)
- d) Før bruksløyve for VVA-anlegg kan gjevast skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget, og denne skal vera godkjent av kommunen.

PLANKART:

- Teinforklaring manglar avkøyrseplan.
- Stiller spørsmål til arealstorleiken for renovasjon.
- Kan ein endre «boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse» til «annen veggrunn»?
- Grått punkt i sørleg hjørne. (Illustrert under)
- Stiller spørsmål til «forskyvning» av veg/fortau. (Illustrert under)



- Ser ut til at eine frisktline er utheva i nokon delar. Samt ei line som går over teksten «H140» som eg ikkje klarar å tolke kva er. (Illustrert under)

