



Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/1095 - 21/49199

Saksbehandlar:
Ingrid Raniseth
ingrid.raniseth@alver.kommune.no

Dato:
07.07.2021

Foreløpig tilbakemelding til innsendt planframlegg- Manger B4

Vi viser til innsendt planframlegg til 1. gongs handsaming 14.06.21 for Manger B4, gnr. 445 bnr. 84.

Kommunen har gjort ei foreløpig vurdering av planframlegget, og finn at det er fleire forhold som lyt avklarast før vi går vidare med 1. gongs handsaming av planen. Sjå grunngeving under.

Tilkomstveg, o_SKV1 og 2 med fortau

Vegen er i planforslaget regulert til offentleg vegareal. Planforvaltning har hatt møte med representantar frå Eigedomshandling ved avdeling for veg og areal for avklaring i høve eigarform. Alver kommune kan i denne saka ikkje sjå at det ligg føre interesser eller krav som gjer at tilkomstvegen må vere offentleg.

Per i dag har ikkje kommunen ein vedtatt vegnorm, men i forslag til vegnorm for Lindås er minstekrava for kommunal overtaking av veg at vegen skal vere minst 150 m lang og den skal føre til minst 50 bueiningar (Vegnors s. 5). Viss ein ser heile området under eitt (B4+Hesthaugen) med omsyn til at nokre tomter i Hesthaugen er ubyggd kan talet på bueiningar kome over 50, men tilkomsten til desse vil bestå av fleire stikkvegar. Det vil då kun vere o_SKV1 som vil tene over 50 einingar, men veglengda vil vere under kravet for overtaking. Då hovudtilkomsten til Hesthaugenområdet er tenkt flytta i samband med reguleringsplan for Manger sentrum, ser ikkje kommunen noko grunn til å vurdere ei evt. overtaking av denne.

Kommunen er eigar av gbnr. 445/322 som grensar til Hesthaugen, men tomta har regulert tilkomst i detaljreguleringa for Manger Torg, 12602010000200. Kommunen har derfor ingen offentlege interesser i å ivareta tilkomst via Hesthaugen.

På bakgrunn av denne grunngevinga må vegen i planforslaget til Manger B4 endrast til å vere felles tilkomstveg for aktuelle brukarar av vegen. Prefiks må endrast til f_SKV2 og 1 plankartet og i føresegnene må det listast opp alle gards- og bruksnummer i Hesthaugen som vegane er felles for.

Tekniske vegteikningar

I høve føresegnene skal krysset til fylkesvegen opparbeidast i tråd med teknisk plan og godkjennast av Vestland fylkeskommune. Krysset er ikkje regulert i plankartet fordi ein i dette området ynskjer å sikra arealet slik det ligg i planen for Manger sentrum. Det er derfor lagt opp til ein utvida bruk av eksisterande avkøyrsla fram til rundkøyringa er realisert, ved å gjere vegteikningane juridisk bindande. Det er lagt opp til at det er fylkeskommunen som skal godkjenne løysinga mot fylkesvegen, men Alver kommune har nokre kommentarar i høve teikningane som er lagt fram.

Tilkomst gnr. 445 bnr. 205

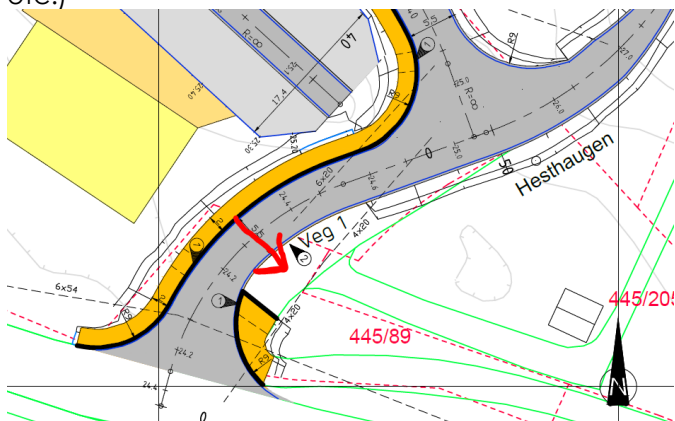
Vegen Hesthaugen får i vegteikningane ny kurvatur i forhold til dagens veg. Vi kan ikkje sjå at det er tatt omsyn til eksisterande avkøyrsla til gbnr. 445/205, verken i høve utforming eller opparbeiding. I plankartet har ein sikra tilkomst ved å regulere avkøyrslapil, men vegteikningane må vise at det lar seg gjennomføre å flytte denne med tanke på ma siktlinjer til o_SKV1. Det må også stillast rekkefølgekrav til opparbeiding av avkøyrsla.

I plankartet ligg tilkomsten i eit areal avsett til offentleg veggrunn, dette er vidareført frå sentrumsplanen. Fylkeskommunen eig store delar av dette området, men ikkje sjølve tilkomstvegen.

Då eigedomsgrensene vart målt opp i etterkant av områdeplanen, er ikkje eigarform tatt omsyn til. Vi rår til at tilkomsten sin formålsflate ikkje har eigarform offentleg (o_).

Forholdet til mjuke trafikantar

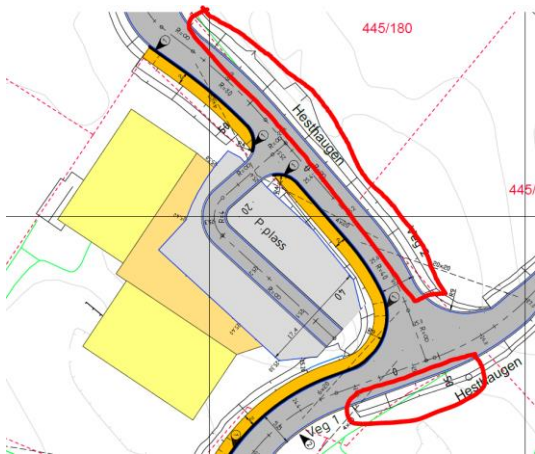
I vegteikning B01 er fortauet ført heilt ned til fylkesvegen. Det er ikkje stilt krav om at o_SF3 langs sørvestre del av bustadområdet skal opparbeidast, og ein leder då dei mjuke trafikantane feil veg i høve næraste fotgjengerovergang. Vi rår til at fortauet avsluttast ved pila som vist under, slik at dei vert leda mot eksisterande infrastruktur (overgang, busstopp etc.)



Vidare må det må presiserast i føresegnene kva teikningar som er juridisk bindande for avkøyrsla til fylkesvegen.

Vegskjering, planavgrensing

I teikning B01 ser ein at det vert vegskjeringar langs Veg1 og Veg2. Særleg skjeringane langs Veg2 ser ut til å gå utanfor plangrensa og føre til inngrep i gbnr. 445/180 og 181. Plangrensa må derfor justerast slik at alle vegskjeringar og -fyllingar vert regulert til vegformål innfor planområdet. Justering av plangrensa må sendast på begrensa høyring til dei som vert råka.



Uteopphaldsareal

Områdeplan for Manger sentrum er jf. KDP for Radøy ein plan som skal vidareførast, men supplerast av KDP der reguleringsplan er taus.

For B4 vil dermed krav til MUA følge områdeplanen:

- Felles uteareal 50 m² per buening= utgjør 600m² for B4
- Minimum areal for kvar regulerte leikeplass=300 m²

Vi rår til at det for Manger B4 vert sett av 300m² til felles uteopphaldsareal og regulert 300m² leikeareal. Leikearealet må tilfredsstille krav gitt i KDP 2.9 der områdeplanen er taus. Videre vert krav til MUA supplert av KDP med krav om 5m² privat uteopphaldsareal.

Foreløpige vurderingar

Planomtale

Punkt 3.1: Planen legg opp til 8 m gesimshøgde. KDP sett krav om maks mønehøgde 7m. Sentrumsplan for Manger oppgir ingen maks byggehøgde, men at ei fortetting i desse områda må ta omsyn til eksisterande busetnad. Tilgrensande reguleringsplan Hesthaugen nord har maks mønehøgde (frå gjennomsnittleg planert terreng i byggjelivet) 7.5 m for 1 etasjes bygg og 8.5m for 2 etasjes bygg. Då ein legg seg ein stad mellom KDP og eksisterande busetnad, kan det vere greitt å nemne bakgrunnen for dette.

Plankart

- Offentleg køyreveg endrast til felles køyreveg
- Vurdere å regulere areal til oppstillingsplass for buss
- Manglar regulert areal til leik
- Skravur frisikt manglar
- Nordpil manglar
- Vanmerke planforslag manglar
- Sosi-versjon må oppgjevast
- Ikkje naudsynt med avkøyrsløp i kryss som er regulert
- Vegskjering/fylling må teiknast inn
- Namngje og nummerere Anna veggrunn-grøntareal
- Gul flekk mot o_SF1 er restareal, må setjast til Annan veggrunn
- Jf. T-1442/2021 punkt 3.2.2, skal støyskjerm visast i plankartet

Teiknforklaring

- Forkortelse for byggehøgder og utnyttingsgrad må vise i forklaringa

Basiskart

- Ta inn gårds- og bruksnummer

Føresegner (foreløpige vurderingar)

- § 1- sjå over at opplista formål stemmer med plankartet. Prefiks o_ endrast til f_ der det gjeld.
- Punkt 3.3. I følge planomtalen skal bygninganes 1. etasje oppfylle krava til tilgjengeleg bueining.
- § 4.1.1 d Endrast til 50 m² per bueining
- § 4.1.1 f Endre formulering til maks byggehøgde 8 m
- § 4.2.6 a Er videreføring av oppstillingsplass for buss ved busslomme avklart med NGIR? Kvar skal denne plassen flyttast når busslomma vert stengt?
- § 6.3 Det må stillast rekkefølgekrav til ferdigstilling av støyskjerm før bruksløyve.
- § 6.3 c Det må presiserast kva teknisk plan som skal vere godkjent. Denne skal ligge som vedlegg til planframlegget og vere juridisk bindande. Denne må gje ny tilkomst til 445/205.

Merknadsskjema

- Merknad 4: Tilsvaret frå dykk er at ein skal prøve å imøtekomme ønskja deira. No når planframlegget er klart, må ein svare ut om ønska er tatt høgde for eller ikkje. Deler av tomte deira er regulert til annan veggrunn.

Støyutgreiing

- Kontrollere at denne er i tråd med oppdatert veileder T-1442/2021

Vidare saksgong

Planforslaget vert returnert til forlagstillar for supplering/ending, og fristen for vidare handsaming vert avbrote i påvente av revidert planframlegg.

Lovgrunnlag

Kommunens høve til å stoppe sakshandsaming av reguleringsplanar heimla i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 7 andre ledd.

Har de spørsmål?

Har de fleire spørsmål i høve til dette er de velkomne til å ta kontakt med planavdelinga ved ingrid.raniseth@alver.kommune.no

Med vennleg helsing

Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Ingrid Raniseth
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

