



Ard Arealplan AS v/Kari Johannessen
c/o Spaces Media City Lars Hilles gate 30
5008 BERGEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/1152 - 21/68306

Saksbehandlar:
Merethe Tvedt
merethe.tvedt@alver.kommune.no

Dato:
19.10.2021

Referat frå formøte - Endring av detaljregulering Austmarka øvre

Gnr. 79 del av 11 og 102 mfl.. - Austmarka øvre - bustader, vegløyising og næringsområde, Planid: 12602010000100

Til stades frå forslagsstillar: Stian Hviding, Sandland AS og Kari Johannessen, Ard arealplan
Frå kommunen: Ingrid Raniseth og Merethe Tvedt, Planforvaltning.

Bakgrunn for møtet, endring av reguleringsplan for Austmarka øvre. Forslagsstillar har i forkant av møtet opplyst at dei ønsker å drøfte desse endringane/problemstillingar:

1. Bestemmelsen/rekkefølgekravet som sier at all offentlig infrastruktur skal være ferdig før utbygging (det er hovedproblemet).
2. Rekkefølge av etablering – få det tydelegare fram at det her er snakk om en trinnvis utbygging.
3. Hva som da skal være ferdig i de ulike trinnene.
4. Det som skal endres er på venstre siden av hovedveien.
5. Endring av eierform på veiene fra offentlig til felles veier i bestemmelsene – kartet er korrekt.
6. Hvordan forholder kommunen seg til mindre endringer i plankartet med tanke på prosjektering som ikke stemmer helt (dette er det Stian som kan forklare best).

Reguleringsplanen blei forsøkt endra i 2018, men blei ikkje levert inn etter høyringa til kommunen. Det var gjort ein revisjon i 2017, men det ser ut til at planframlegget ikkje er retta opp etter vedtaket.

Det blei i møte lagt fram ei foreslått løysing med seks delfelt/ utbyggingstrinn for utbygginga av Austmarka øvre. Kommunen si førebelse vurdering er at dette forslaget såg greitt ut.

Ved utbygging av planen i byggetrinn må vi sjå til at:

- Byggetrinna er i samsvar med talet regulerte einingar i planområdet. Det er ikkje tenkt auking av atal bueiningar.
- NGIR- renovasjon må vera løyst i kvart felt. Kommunalteknisk areal manglar i nord-vest, og det må også takast ein gjennomgang på om dei areala som er regulert inn er store nok.
- Det blir behov for snuhammar for renovasjon og brøyting, no når vegen blir foreslått utbygd i fleire trinn, og dermed ikkje har gjennomkøyring. Dette må takast med i endringa.
- Alver kommune har ikkje pr. d.d. ein vedtatt vegnorm, og kommunen vil komme med endeleg tilbakemelding om hovudstammen skal vera regulert offentleg.
- Det same gjeld for hovudvegen fram ft12 og 13, o_v3, 6 og 7 framleis vere offentleg. For å lage tilkomst til bustadområde B3.
- Plankartet har ikkje regulert inn anna veggrunn, og dette må tilførast.
- Påskrift på vegbreidder mm. må påførast.
- Kulvert er tenkt bygd med ein gong, før all utbygging
- Reguleringsføresegn 2.3.17 fastsett at alle offentlege køyrevegar, gangvegar, undergang og kollektivhaldeplassar i planområdet skal vera på plass, før det vert gjeve igangsetjingsløyve til bustader i feltet. Dette løyser vi i samanheng med den trinnvise utbyggingstakta som er skissert. Endeleg løysing på kor ein «startar og sluttan» på infrastruktur er ikkje tatt stilling til, utover at kommunen sin førebelse vurdering av utbyggingstrinna ser gjennomfør bar ut. Små justeringar må påreknast, men det ser ut som at utbyggingstrinn av planen lar seg løyse. Dette må innarbeidast i føresegnene.
- Mindre endringar i plankartet med tanke på prosjektering som ikkje stemmer, blir sendt inn og tatt med i endringa. Endeleg saksgang på om reguleringsendringa blir etter forenkla prosess eller ordinær vil først vera avklart når m.a. innkomne merknader/uttaler er mottatt, og når endringa kan vurderast i sin heilheit (jf. Pbl. § 12-14).
- Skal koble seg på kommunalt VA i området.
- Det er ønske om å endre VA-rammeplanen. Kommunen vil ha godkjent VA-rammeplanen før vi sender endringa på høyring/offentleg ettersyn. VA- anlegg bør regulerast med formål.
- Planen har i dag eit rekkefølgekrav (pkt. 2.3.1) om at støyanalyse skal utarbeidast når bustadene er bestemt plassert. Ved endringa må ny rettleiar for støy må følgjast opp. Støyanalyse må vera på plass før vi sender endringa på høyring/offentleg ettersyn. Og føresegn samt rekkefølgekrav må bli oppdatert i tråd med støyanalysen.
- Når endringa er sendt inn vil kommunen vurdere endeleg løysing for utbyggingstakt. Vi må m.a. sikre oss at vi ikkje får eit evigvarande byggefelt, men at vi har rekkefølgekrav om eksempelvis ein satt %del må vera utbygd i eit delfelt før ein kan starte på neste.
- Ved innsending vil vi ha heile plankartet inn ved innsending.

Med helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Merethe Tvedt
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Ard Arealplan AS v/Kari
Johannessen

c/o Spaces
Media City Lars
Hilles gate 30

5008

BERGEN

Sandland AS v/Stian Hviding