

## Endringsnotat – Reguleringsplan for B4 Bustadområde, Manger

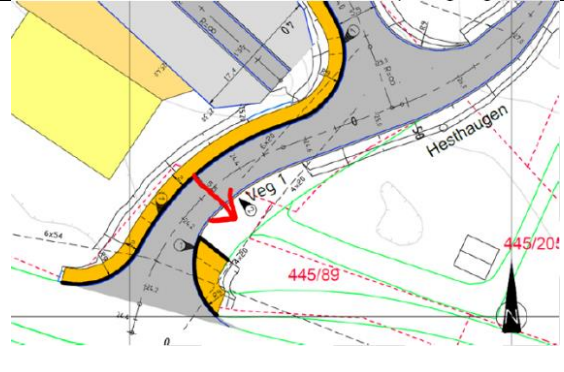
Reguleringsplan for gnr. 445, bnr. 84, m.fl. Alver kommune

PlanID: 1260 2018 000 700

Forslag til detaljregulering for B4 Bustadområde, Manger, vart sendt inn til kommunen for 1. gongs handsaming 14.06.21.

I brev datert 07.07.2021, referanse 20/1095-21/49199, har Alver kommune vist til manglar/merknadar ved tidlegare oversendt planmateriale. Dei mest sentrale merknadane vert attgjeve og kommentert i dette notatet.

	Nr	Alver kommune sin foreløpige vurdering	Plankonsulent sin kommentar
T E K N I S K E  V E G T E I K N I N G A R	1	<p><b>Tilkomst til gnr. 445 bnr. 205.</b> Kan ikkje sjå at det er tatt omsyn til eksisterande avkøyrslar til gbnr. 445/205, verken i høve til utforming eller opparbeiding. I plankartet har ein sikra tilkomst ved å regulere avkøyrslar, men vegteikningane må vise at det lar seg gjennomføre å flytte denne med tanke på måsiktlinjer til o_SKV1. Det må også stillast rekkefølgekrav til opparbeiding av avkøyrslar.</p> <p>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 formålflate ikkje har eigarform offentleg (o_).</p>	<p>I reviderte vegteikningar er eksisterande avkøyrslar til gbnr. 445/205 teikna inn. Det er stilt rekkefølgekrav som sikrar opparbeiding av avkøyrslar til gbnr. 445/205. Denne skal opparbeidast før det vert gjeve bruksløyve til bustadane i felt B4.</p> <p>Når det gjeld arealet sett av til offentleg veggrunn, er eigeforma endra frå <i>offentleg</i> til <i>anna eigeform</i>.</p>
	2	<p><b>Forholdet til mjuke trafikantar.</b> 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 til nærmaste fotgjengarovergang. Vi rår til at fortauet avsluttast ved pila som vist under, slik at dei vert leda mot eksisterande infrastruktur (overgang, busstopp etc.)</p> <p>Vidare må det presiserast i føresegna kva teikningar som er juridisk bindande for avkøyrslar til fylkesvegen.</p>	<p>I reviderte vegteikningar er fortauet o_SF3 avslutta slik som vist i biletet.</p> <p>Det er også presisert kva for teikningar som er juridisk bindande for avkøyrslar til fylkesvegen i planens føresegner.</p>

		
<b>3</b>	<p><b>Vegskjeringar, planavgrensing</b></p> <p>I teikning B01 ser ein at det vert vegskjeringar langs Veg1 og Veg 2. 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 innafør planområdet. Justeringa av plangrensa må sendast på begrensa høyring til dei som vert råka.</p>	<p>Det totale arealet av skjeringane som kjem utanfor planområdet er på i underkant av 5 kvm. Her er altså snakk om eit svært lite areal, og vi har på bakgrunn av dette valt å ikkje utvide planområdet for å få teikna inn vegskjeringane.</p>
<b>P L A N K A R T</b>  <b>4</b>	<p>Offentleg køyreveg og fortau må endrast til felles køyreveg.</p> <p>Kommunens grunngjeving: <i>Planforvaltning har hatt møte med representantar frå Eigedomsforvaltning ved avdeling for veg og areal for avklaring i høve eigarform.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <i>Alver kommune kan i denne saka ikkje sjå at det ligg føre interesser eller krav som gjer at tilkomstvegen må vere offentleg.</i></li> <li>– <i>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.</i></li> <li>– <i>Kommunen er eigar av gbnr. 445/322 som grensar til Hesthaugen, men tomta har regulert tilkomst i detaljreguleringa av Manger Torg. Kommunen har derfor ingen offentlege interesser for å ivareta tilkomst via Hesthaugen.</i></li> <li>– <i>På bakgrunn av denne grunngjevinga må vegen i planforslaget til Manger B4 endrast til å vere felles tilkomstveg for aktuelle brukarar av vegen.</i></li> </ul>	<p>Reguleringa av vegen har vore ein problemstilling undervegs i planarbeidet. Vegen er i dag privat, og eigar av vegen ynskjer ikkje å gje veggrett. Tiltakshavar har derfor vore i kontakt med kommunen ang. løysingar for vegen.</p> <p>Vegen har ikkje ein lengde på 150 meter, og gjev ikkje tilkomst til 50 eller fleir bueiningar. Ein ser likevel at det er hensiktsmessig at vegen vert regulert som offentleg, dersom ein ser vegen i samanheng med regulerte veger i reguleringsplanen for Manger Sentrum. Dagens tilkomst til bustadane i Hesthaugen vert stengt når vegen opparbeidast i samsvar med reguleringsplanen for Manger sentrum. For å sikre at alle eigedomar innafør feltet har tilkomst også etter omlegginga av vegen, er det hensiktsmessig at vegen regulerast som offentleg, og på sikt overtakast av kommunen. Vegen er i utgangspunktet regulert som offentleg veg i gjeldande reguleringsplan for Hesthaugen Nord, men vegen har aldri vore overtatt av kommunen. Sidan denne planen vart vedtatt i 2005, er det planen for gamal til at kommunen no</p>

		kan ekspropriere vegen. Slik vi ser det, er det derfor hensiktsmessig at vegen no vert regulert som offentlig veg, slik at kommunen kan overta vegen. På denne måten får ein sikra tilkomst til alle bustader, også etter at ny rundkøyring vert etablert, og eksisterande avkøyrse til Hesthaugen stengt.
5	Vurdere å regulere oppstillingsplass for buss.	Planen legg no opp til at det vert regulert eige areal til oppstillingsplass ved avkøyrse til planområdet. Ein har gått vekk frå løysinga der nye bustader nyttar eksisterande oppstillingsplass ved busshaldeplassen. Planforslag med regulert areal for renovasjon har vore sendt til NGIR for uttale.
6	Manglar regulert areal til leik. Minimum areal for kvar regulerte leikeplass=300 m <sup>2</sup> , jf. områdeplan for Manger sentrum. Kommunen rår til at det vert sett av 300 m <sup>2</sup> til felles uteopphaldsareal og <u>regulert</u> 300 m <sup>2</sup> leikeareal.	Det er lagt inn areal for leik i reguleringsplanen. Leikeplassen har eit areal på 314 kvm.
7	Skravur frisikt manglar.	Det er retta. Frisikt i vegkryss mot fylkesveg er ikkje teikna inn, då dette området vert regulert som anna veggrunn – teknisk anlegg. Frisikt mot fylkesveg er vist i teknisk plan.
8	SOSI-versjon må oppgjevast.	SOSI-versjon av plankart er vedlagt. Vi ser at vi får ein feil når vi køyrer filen gjennom SOSI-kontroll i SOSI-vis. Ifølgje SOSI-kontrollen er verdien «91 anlegg- og riggområde», som er gitt som RPBESTEMMELSESHJEMMEL ulovleg. Vi har ikkje lukkast å kome unna denne feilen.
9	Vegskjering/fylling må teiknast inn.	Sjå pkt. 3. Sidan det er snakk om svært små areal, vurderer vi at det her ikkje er naudsynt å utvide planområde for å inkludere desse, då det vil utløyse krav om ein avgrensa høyring av utvida plangrense.

	10	Namngje og nummerere <i>anna veggrunn – grøntareal</i>	Det er no lagt inn feltnamn for nokon av felta med <i>anna veggrunn – grøntareal</i> , i plankartet. Ein har bevist valt å ikkje namngje alle felt med <i>anna veggrunn – grøntareal</i> , då det vil føre til mykje tekst i plankartet, noko som vil sjå rotete ut. Dersom ein legg inn feltnamn for alle SVG vil det verte vanskelegare å lese kartet. Alle felt er namngitt i SOSI-filen.
	11	Jf. T-1443/2021 pkt. 3.2.2, skal støyskjerm visast i plankartet	Støyskjermen er no teikna inn i plankartet.
F Ø R E S E G N E R	12	<b>Pkt. 3.3 i planomtalen.</b> Ifølgje planomtalen skal bygninganes 1. etasje oppfylle krava til tilgjengeleg bueing.	Det er allereie ein føresegn som omhandlar dette. Ifølgje § 3.3 a) skal det leggjast til rette slik at minst 50% av husværa oppfyller krava til tilgjengeleg bueing.
	13	§ 4.1.1 d, Endrast til 50 m <sup>2</sup> per bueing	Dette er endra.
	14	§ 4.1.1 f, Endre formulering til maks byggehøgde 8 m	Dette er endra.
	15	§ 4.2.6 a, Er vidareføring av oppstillingsplass for buss ved busslomme avklart med NGIR? Kvar skal denne plassen flyttast når busslomma vert stengt?	Plankonsulent har vore i kontakt med NGIR ang. vidareføring av oppstillingsplass, og stilt spørsmål til kvar denne plassen skal flyttast når busslomma vert stengt. NGIR opplyser om at dei i utgangspunktet berre er høyringsinstans på planer, og at det er Alver kommune som vedtar og bestemmer endeleg. Dei viser elles til standarduttale som vanlegvis gjevast til reguleringsplanar.
	16	§ 6.3 c, Det må stillast rekkefølgekrav til ferdigstilling av støyskjerm før bruksløyve.	Det er no lagt inn rekkjefølgjekrav som seier av støyskjerm skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve for bustadane innan felt B4.
	17	§ 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.	Føresegna er oppdatert slik det er presisert kva for ein teknisk plan som skal vere godkjent. Teknisk plan vert lagt ved som vedlegg til planen. Denne er også oppdatert slik at det gjev tilkomst til 445/205.
A N N	18	<b>Støyutgreiing.</b> Kontroller at denne er i tråd med oppdatert rettleiar T-1442/2021.	Det er ikkje gjort endringar i grenseverdiane for støy. Det er ikkje naudsynt å oppdatere støyutgreiinga.

<b>A</b>	<b>19</b>	<b>Merknadsskjema.</b> 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 tomta deira er regulert til anna veggrunn.	Merknadsskjema er oppdatert.
	<b>20</b>	<b>Planomtale. Pkt. 3.1.</b> Planen legg opp til 8 m gesimshøgde. KDP sett krav om maks mønehøgde 7 m. Sentrumsplan for Manger oppgir ingen maks byggehøgde, men at ein 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 8,5 for 2 etasjes bygg. Då ein legg seg ein stad mellom KDP og eksisterande busetnad, kan det vere greitt å nemne bakgrunn for dette.	Pkt. 3.1 i planomtala er oppdatert slik at vurderinga bak valt byggehøgde er betre grunngjeve.

Ytterlegare endringar som er gjort	
Planskildring	ROS-analysen er oppdatert. I samband med revideringa av planmateriale vart det oppdaga at definisjonen av sannsyn ikkje var i samsvar med akseptkriteria vedteken av Lindås kommune i 2011. Definisjonen av sannsyn er derfor oppdatert. Dette har også ført til nokon endringar i vurderingane av sannsyn under kap. 5.2 Identifisering av moglege uønskte hendingar.
	Det er gjort fleire mindre endringar i formuleringar og avsnitt. Kap. 3.2 Grønstruktur er tatt ut, då dette ikkje vart vurdert som relevant.
Føresegn	Føresegnsområde #2. Omtalen av føresegnsområde #2 er lagt til i planen sine føresegn.
	Føresegner knytt til støysone. Her er føresegna knytt til støy flytta frå § 6 <i>Føresegner til omsynssoner</i> , til § 3 <i>Fellesføresegner for heile planområdet</i> .
	Føresegn knytt til regulert leikeplass er lagt inn.