



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/1095 - 21/80731

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

Dato:
29.11.2021

Ny førebels tilbakemelding til innsendt revidert planframlegg - Manger B4

Vi viser til revidert innsendt planframlegg til 1. gongs handsaming 22.11.2021 for Manger B4, gbnr. 445/84 og kommunens tidlegare tilbakemelding datert 7.7.2021 til opprinneleg innsendt planframlegg.

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 grunngjeving under.

Tilkomst til planområde SKV1, SKV2 og fortau

I revidert planframlegg ligg framleis SKV1 og SKV2 med prefiks o_. Kommunens viser til tidlegare tilbakemelding og held fast på at desse vegane ikkje skal overtakast for kommunal eige og drift. SKV1 og SKV2 skal regulerast til fellesvegar med prefiks f_. Det må utformast eit føresegn som lista opp kva gbnr som skal nytta vegane. Viser til kommunes si tidlegare grunngjeving gitt ved brev datert 7.7.2021. Visar og til at Veg 1 har ei stigning på >8% og er då i strid med kommunens krav til offentlege vegar. Fortau i plan er og for smale, dei er regulert med ei breidde på 2 meter. Minimumskrava er 2,5 meter breidde med asfalttert dekke.

Eit alternativ er at forslagsstillar endra sitt prosjekt og går i dialog med kommunen for å sjå nærare på moglegheita til å regulera ny tilkomst til planområde via Radøyvegen i vest og over den kommunale eigedomen gbnr. 445/322.

Utviding av planområde i nord mot eigedom gbnr. 445/180 og 181

Kommunen stilte krav 7.7.2021 om at planområde må utvidast for å sikra at naudsynt annan veggrunn fell innunder planområdets utstrekning. Kommunen krevja at utvidinga må særskild varslast ved ei begrensa høyring i tråd med plan- og bygningslova. Forslagsstillar har valt å ikkje ta desse krava til følgje med grunngjevinga at arealet utvidinga omfatta berre er ca. 5 kvm. Kommunen held fast ved sitt krav gitt ved brev datert 7.7.2021. Krava vert gitt for å sikra gjennomføring av plan og unngå dispensasjonar.

Universelt tilgjengeleg utforming av bustadar

I brev datert 7.7.2021 påpeika kommunen at planskildringa beskriv at ved § 3.3 bygninganes 1 etasje oppfylle krava til tilgjengeleg bueining mens det i føresegna står at det skal leggjast til rette at minst 50 % av husværa oppfyller krava til tilgjengeleg bueining. Det må presiserast nærare i føresegna kor i bygga dei universelt tilgjengelege bustadane skal vera.

Diverse manglar i plankartet som må rettast

- Kva SOSI-versjon som er nytta skal gå fram av plankartet si teiknforklaring.
- I endringsnotatet beskriv dykk at det ved SOSI-kontroll kjem opp ei feilmelding «91 anlegg- og riggområde», som er gitt som RPBESTEMMELSESHJEMMEL ulovleg. Dykk må ta kontakt med Terje Villanger (terje.villanger@alver.kommune.no) for råd om korleis feilmeldinga kan rettast.
- Plankartet manglar ved fleire vegar og fortau stigningstal, breddemål og svingradius.
- Plankartet si teiknforklaring manglar forkorting av feltnamn i rektangel for arealformåla.
- Teiknforklaringa manglar prefiks for eigarform.
- #1 og #2 i teiknforklaringa er skeivt plassert i høve tilhøyrande tekstlinjer.
- Saksnr i teiknforklaringa er ikkje oppgitt. Sett inn saksnr 20/1095.

Vidare saksgong

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

Lovgrunnlag

Kommunens høve til å stoppe sakshandsaming av reguleringsplanar er 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 lennart.falkenberg-arell@alver.kommune.no og ingrid.raniseth@alver.kommune.no

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Lennart Falkenberg-Arell
Rådgevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Gaute Helland

Mottakarar:

Arkoconsult AS

Postboks 103

5291

VALESTRANDSFOSSEN