

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/1136 - 21/83360

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

Dato:
09.12.2021

Ny førebels tilbakemelding til innsendt revidert planframlegg - Holme bustadområde, gbnr. 310/39 mfl.

Vi viser til revidert innsendt planframlegg til 1. gongs handsaming 6.12.2021 for Holme bustadområde, gbnr. 310/39 mfl. og kommunens tidlegare tilbakemelding datert 8.12.2020 til opprinneleg innsendt planframlegg.

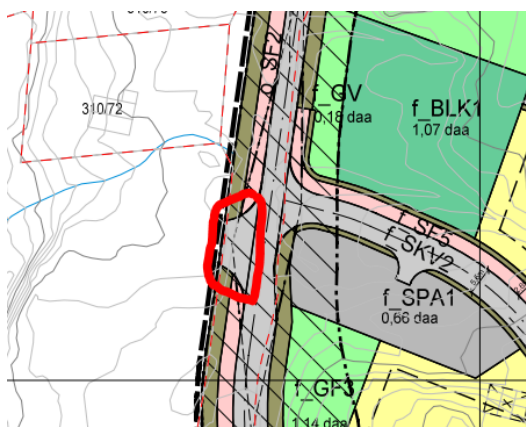
Kommunen har gjort ei foreløpig vurdering av planframlegget, og finn at det er fleire forhold som lyt avklarast før vi går vidare med 1. gongs handsaming av planen. Sjå grunngeving under.

Føresegner:

- Føresegsndokumentet manglar dato.
- Leikeplass f_BLK1 og 2 er ikkje sikra med kvalitetar i tråd med KDP tab. 5.
- Sjå § 4.2.2 b) og § 4.2.3 b). Er intensjonen i plan at det skal opparbeidast fartsputar innanfor planområde kvar 100 meter? I så fall må det og utformast rekkefølgekrav om tiltaket.
- § 4.1.1 f) Utifrå utforming av parkeringsplassar vist ved plankart og illustrasjonsplan er det vanskeleg å sjå korleis bilane skal greie å snu på eigen eller felles grunn utanfor veg.
- § 4.1.5 e) Delar av dette føresegnet må flyttast til under delen om rekkefølgekrav.
- Føresegna legg opp til at planen skal innehalde gjennomgåande grøntområde og stisystem, men desse tiltaka kjem ikkje fram av plankartet og illustrasjonsplan.
- § 5. Manglar føresegn for støysone.
- Manglar støytiltak for delar av BKB1 som ligg innanfor gul støysone.
- § 6.2 og § 6.3. Manglar definerte rekkefølgekrav for at vegar, fortau, leikeplassar, parkeringsplassar, renovasjonsanlegg og vegetasjonsskjerm skal vera ferdig opparbeidd før det kan gjevast mellombels bruksløyve for nye bueningar innanfor planområde.
- Føresegsndokumentet bærer preg av å vera «klipp og lim» frå kommunens sitt generelle dokument om dømer for utforming av føresegner. Forslagsstillar må gå grundig gjennom sine føresegner og kontrollera at desse høyre til dette prosjektet.

Plankart:

- Teiknforklaring: Parkeringsplassar (2080) – I NPAD er det «Parkering» som har kode 2080, medan «Parkeringsplassen» har kode 2082.
- Teiknforklaring: Heradsstyret må endrast til kommunestyret.
- Manglar avkøyrsløp til BFS6, vurder om behov for avkøyrsløp til BFS8.
- Sjølv om avkøyrsløpilar er vist i plan som rettleiande er pila knytt til BFS4 plassert eit anna stad ein kva som kjem fram av illustrasjonsplan.
- SPA2 manglar prefiks.
- Areal for grøft, fylling og jordskjæring slik det kjem fram av vegteikningar er ikkje i samsvar med plankartet.



- Kva er intensjonen med regulering av kryss/avkøyrsløp slik vist over? Utifrå ortofoto kan det ikkje vera til avkøyring til eigedomen gbnr. 310/72.
- Avkøyringa mellom o_SF2 og o_SF3 er plassert for å sikra tilkomst til kva bygning, med kva funksjon?
- Som nemnd over om føresegner, samanliknar ein illustrasjonsplan og plankart er det vanskeleg å sjå korleis innhald i føresegn § 4.1.1 f) er mogleg å gjennomføra for områda SPA2 – BFS2-BFS3-BFS4-BFS7.
- Siktliner manglar talfesting i plankart.
- Manglar siktline frå f_SPA1 til f_SKV2.

Vegteikningar og planskildring:

- Delar av vegen f_SV2 strid med krava for stigning, der tekniske teikningar visar ei stigning på 14,13 %. Er det gjort nokre vurderingar kring dette?

ROS-analyse:

- Temaet «ulykke på vegen» ligg i gul sone for liv/helse. Vidare vert det skrive: «Avkøyringa frå planområdet er i tråd med føringar i N100, og det er lagt opp til gode løysingar for mjuke trafikkantar heile vege. Fortau skal vera heva øve køyrebane.». Fortau innad i planområdet er i plan ikkje sikra opparbeidd med rekkjefølgjekrav.

VA-rammeplan:

- Er korrekt versjon av VA-rammeplan sendt inn til 1 gongs handsaming? § 3.6.1 viser til at VA-rammeplan datert 5.11.2021 skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggesakshandsaming. Innsendt VA-rammeplan er datert 20.4.2021. Planframlegget sei ikkje noko korleis tilbakemeldingar frå VA-avdelinga er følgd opp.

Støyvurdering:

- Er det gjort ei støyvurdering i tråd med T-1442/2021? Den ligg ikkje vedlagt planforslaget, og det er ikkje nemnd noko om grenseverdiar for støy og avbøtande tiltak i høve gjeldande tabell i T-1442/2021 for planområde.

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 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
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Arkoconsult AS

Postboks 103

5291

VALESTRANDSFOSSEN