

Frå: Larissa Dahl
Send: mandag 31. januar 2022 13:24
Til: 'post@boligsenteret.no'; 'rolv@arkrolveide.no'
Emne: Svar vedr. utomhus i revidert rammesøknad sak 2/6176 Frekhaug torg påbygg

Frå: Larissa Dahl
Send: mandag 31. januar 2022 13:17
Til: rolv@arkrolveide.no; Tom Lingjerde <Tom@boligsenteret.no>
Kopi: Are Frøysland Grande <are.froysland.grande@alver.kommune.no>
Emne: Svar vedr. utomhus i revidert rammesøknad sak 2/6176 Frekhaug torg påbygg

Hei.

Viser til deres svar i e-posten av 27.01.22 vedr.pkt.2 Utomhus areal. Vi har diskutert dette med både Plan og analyse, Plan og byggesak avd. og ledelsen.

Selv om Dere viser til planskildring for pkt.7.3 av områdeplan at «ved ny utbygging og ved ombygging i eksisterende kvartal skal gangareal og gatetun kunne inngå i berekning av uteareal» er administrasjonen ikke enig i dette.

Ordlyden i planbestemmelser pkt.5 er at arealet skal knyttes større grønt areal eller takterrasse og «må ha gode kvalitetar for opphald og leik».

Krav i reguleringsplanen lyder:

5. Det skal setjast av min. 15m² felles uteareal pr. bueining. For fellesarealet gjeld følgjande:
- Min. 50 % av felles uteareal skal ligge på bakkeplan eller på større samanhengande takflater i direkte tilknytning til bygget. Uteareal på takflater skal opparbeidast med gode kvalitetar for opphald og leik med planting og møblering. Det skal vere mogeleg å gå frå felles uteareal på tak til tiliggjande offentleg gate/byrom uten å måtte gå via bustaden
 - Inntil 50 % av felles uteareal kan inngå i større grøntareal som ligg maks. 300m gangavstand frå bustadane

Tolkning i planskildring er ikke like juridisk bindende som bestemmelser i planen ovenfor. Og «skal kunne inngå» i planskildring er ikke det samme som «skal inngå» eller «skal ligge på bakkeplan eller på større samanhengande takflater».

Dere viser i utomhusplanen oppstykket asfaltert areal rundt eksisterende kebabpaviljong på ca. 400 m² med sykkelparkering. Dette arealet oppfyller ikke kriterier til uteoppholdsareal etter TEK Kapittel 8 (Uteoppholdsarealer skal etter sin funksjon være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper etc.).

Som sagt tidligere revidert løsning stetter ikke krav om felles uteareal på bakkeplan eller på takterrasse tilgjengelig fra offentlig gate/byrom, jf. pkt.5 i reguleringsplanen. Vi kan se utfordring i å legge 50% av felles uteareal på bakkeplan knytte større grøntareal, da må hele behovet løses på takterrasse.

MVH

Larissa Dahl | Rådgjevar Plan og byggesak

E-post: byggesak@alver.kommune.no

Innbyggjarservice+: 47 56 37 50 00

www.alver.kommune.no

Larissa Dahl | Rådgjevar Plan og byggesak

E-post: byggesak@alver.kommune.no

Innbyggjarservice: +47 56 37 50 00

www.alver.kommune.no



Ved ytterlegare spørsmål, ver venleg å ta kontakt med oss på innbyggjarservice. Informasjon om opningstider finn du på www.alver.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eiendom/treng-du-hjelp/ eller ved å ringe telefon 56 37 50 00.

Innsending av søknadar og anna dokumentasjon i saker skal sendast til post@alver.kommune.no