

## Endringsnotat – Reguleringsplan for Holme bustadområde

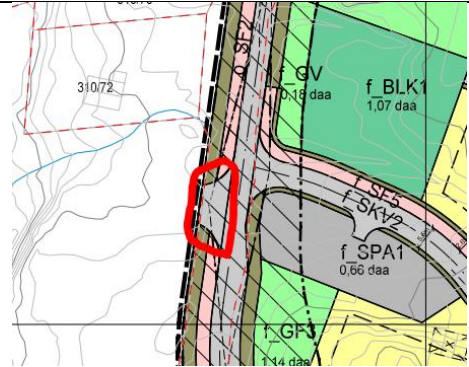
Reguleringsplan for gnr. 310, bnr. 39, m.fl. Alver kommune

PlanID: 1256 2016 0007

Revidert planframlegg vart sendt til kommunen for behandling 06.12.2021. I brev datert 09.12.2021, referanse 20/1136-21/83360, har Alver kommune vist til fleire forhold som må avklarast før ein kan gå vidare med 1. gongs handsaming av planen.

Dei mest sentrale merknadane er attgjeve og kommentert i dette notatet. Dei merknadane som ikkje er kommentert i skjemaet under, er retta i tråd med tilbakemeldinga frå Alver kommune.

	Alver kommune sin vurdering	Plankonsulent sin kommentar
<b>F Ø R E S E G N E R</b>	Leikeplass f_BLK1 og 2 er ikkje sikra med kvalitetar i tråd med KDP tab. 5.	Det er lagt inn ein føresegn som seier at leikeplassane skal opparbeidast i samsvar med kvalitetskrava gitt i KDP Meland § 1.6.12.
	Sjå § 4.2.2 b) og 4.2.3 b). Er intensjonen i plan at det skal opparbeidast fartsputar innafør planområde kvar 100 meter? I så fall må det utformast rekkefølgekrav om tiltaket.	Denne føresegna er tatt vekk.
	§ 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.	Denne føresegna er retta opp i. Det er lagt til eit punkt som seier at felt BFS7 og BFS8 kan nytta vegareala f_SV3 og f_SKV2 til å snu. Desse vegane er blindveggar som fører til dei nemnte bustadområda, og vi ser såleis ikkje noko problem med at ein nyttar vegane til å snu. Det er lagt til eit avsnitt om dette i planskilddinga. For dei resterande felte gjeld kravet om at parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn.
	Føresegna legg opp til at planen skal innehalde gjennomgåande grøntområde og stisystem, men desse tiltaka kjem ikkje fram av plankartet og illustrasjonsplan.	Planen legg opp til fleire større grøntområde, men føresegna som seier at desse skal vere samanhengande er tatt vekk.
	Manglar støytiltak for delar av BKB1 som ligg innanfor gul støysone.	Det er lagt inn føresegn om støysone. Føresegna dekker også BKB1.
	§ 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 bueiningar innanfor planområde.	Rekkefølgekrava er oppdatert. Det er no stilt rekkefølgekrav til vegane, fortau, leikeplassane, parkeringsplassane og renovasjonsanlegget. Det er ikkje stilt nokon rekkefølgekrav til vegetasjonsskjermen. Området som vert regulert som vegetasjonsskjerm er i dag eit grøntområde, og det er ikkje planlagt vidare opparbeiding av dette området samanlikna med dagens situasjon.
	Manglar avkøyrsløp til BFS6, vurder om behov for avkøyrsløp til BFS8.	Avkøyrsløp til BFS6 er lagt til. Slik vi vurderer det, er det ikkje naudsynt med avkøyrsløp til BFS8, då

P L A N K A R T		det er sett av eige areal til parkering for dette feltet.
	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.	Dette er retta opp i, slik at avkøyrsløpila no er vist same stad som avkøyrsløpa er teikna inn i illustrasjonsplanen.
	Areal for grøft, fylling og jordskjæring slik det kjem fram av vegteikningar er ikkje i samsvar med plankartet.	Anna veggrunn ved grønstrukturane er oppdatert i plankartet. Grøftar, fyllingar og vegskjeringar som kjem innafør bustadføremålet er ikkje teikna inn i plankartet. Det er heller lagt inn ein føresegn som seier at det er tillat med naudsynte inngrep i forbindelse med opparbeiding av vegar i tråd med vegteikningar innafør bustadføremålet. Grøftar, fyllingar og jordskjæringar innafør bustadføremålet skal opparbeidast som grøntareal.
	 <p>Kva er intensjonen med regulering av kryss/avkøyrsløp slik vist over? Utifrå ortofoto kan det ikkje vera til avkøyring til eigedomen gbnr. 310/72.</p>	Avkøyrsløpa er regulert i samsvar med prosjekteringsgrunnlag som plankonsulent har fått frå kommunen. Prosjekteringsgrunnlaget er utarbeidd av Multiconsult på vegne av kommunen, i forbindelse med ein utbetring av fylkesvegen. Avkøyrsløp er retta iht. ortofoto då plasseringa av denne ikkje samsvara med prosjekteringsgrunnlaget, og avkøyrsløpa er til fritidsbustad ved 310/72.
Avkøyringa mellom o_SF2 og o_SF3 er plassert for å sikra tilkomst til kva bygning, med kva funksjon?	Også denne avkøyrsløpa er regulert basert på prosjekteringsgrunnlaget som plankonsulent tidlegare har fått oversendt frå kommunen. Dette er avkøyrsløp til fritidsbustad ved gbnr. 310/72.	
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.	Dette er retta opp i. Det er regulert ein eige parkeringsplass for BFS2 og BFS3. I siste versjon av illustrasjonsplanen er parkering for BFS4 løyst slik at ein har snumoglegheiter på eige grunn. Når det gjeldt BFS7 (og BFS8), er det lagt inn ein føresegn som seier at desse felta kan nytte vegareala f_SV3 og f_SKV2 til å snu.	
A N N A	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 nokon vurderingar kring dette?	Vegteikningar er oppdatert slik at maksimal stigning langs vegen f_SV2 er på 11 %.

<p>ROS-analyse: Temaet «ulykke på vegen» ligg i gul sone for liv/helse. Vidare vert det skrive: <i>«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 være heva øve køyrebane.».</i> Fortau innad i planområdet er i plan ikkje sikra opparbeidd med rekkjefølgjekrav.</p>	<p>Det er lagt inn rekkefølgjekrav til opparbeiding av fortau.</p>
<p>Er korrekt versjon av VA-rammeplan sendt inn til 1 gongs handsaming? § 3.6.1 viser til at VA-rammeplan er datert 5.11.2021 skal leggst 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.</p>	<p>Datoen som visast til i føresegna er datoen for teikning nr. 1 VA Rammeplan. Dette er siste versjon. Tekstdokument i VA-rammeplanen er datert 20.4.2021. Ifølgje tilbakemeldinga frå VA-avdelinga må overvatn gjerast betre greie for i teknisk plan. Dette vert relevant i forbindelse med vidare detaljprosjektering og byggesøknad.</p>
<p>Støyvurdering: Er det gjort ei støyvurdering i tråd med T-1442/2021? Den ligg ikkje vedlagt planforslaget, og det er ikkje nemnd noko om grenseverdier for støy og avbøtande tiltak i høve gjeldande tabell i T-1442/2021 for planområde.</p>	<p>Det er per dags dato ikkje bygg innafor støysona. Ved nye bustader er byggegrensa lagt ved grensa til støysona, slik at nye bustader ikkje kjem innafor støysona. Det vert regulert vegetasjonsskjerm langs mellom vegen o_SKV1 og leikeplassen f_BLK1, for å sikre at leikeplassen ikkje ligg i støyutsette område. Elles er det lagt inn ein føresegn som seier følgande: <i>«I gul støysona er det krav om støyfagleg utgreiing for etablering av ny busetnad til føremål som er vare for støy, jf. T-1442. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal leggjast til grunn ved handsaming av byggesaker innafor sona.»</i></p>