



Norconsult AS Avd Bergen
Postboks 1199 Sentrum
5811 BERGEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 20/293 - 21/86663

Saksbehandlar:

Merethe Tvedt

merethe.tvedt@alver.kommune.no

Dato:

21.12.2021

Mangelsbrev på innsendt planframlegg til 1. gongshandsaming

Om fremja privat reguleringsplanforslag

Vi viser til innsendt planframlegg til 1. gongs handsaming for Tonesmarka, gnr. 322 bnr. 4 m.fl., mottatt 29.11.2021.

Kommunen har vurdert planframlegget til å vere mangelfullt. Planforslaget vert returnert til forslagsstillar for supplering, og fristen for vidare handsaming vert avbrote i påvente av revidert planframlegg.

Vesentlege manglar ved planforslaget

Under følgjer ei oppstilling av manglar som må følgjast opp før kommunen kan halda fram med handsaminga av planframlegget.

Plankart:

- Utnytingsgrad, byggehøgde og tomtestørrelse manglar på plankartet.
- Breidde på anna veggrunn manglar.
- Det er berre satt av areal for anna veggrunn på deler av f_SKV. Det må regulerast inn for resterande vegar også (behov for areal til snørydding, lysstolpar, leidningar m.m.).
- Arealformålet BAT og SAA må regulere inn avkøyrse (og ikkje berre pil), samt vise at siktkrav er oppfylt ihht. gitt trafikkmengd.
- Det kan sjå ut til at bygningsmassen på BAT kjem i konflikt med siktzone til f_SKV slik den no ligg? Siktsona er heller ikkje fullstendig teikna i plankartet mot aust.
- Det må regulerast inn snumoglegheit i enden av f_SKV3 og 4.
- Vurder om sosikode BBB er riktig bruk, eller om BKB vil vera meir riktig kode ift. forslaget som er framlagt, -leiligheitsbygg med 6 einingar.
- Fleire av einebustadtomtane er mindre enn 650 m2, som er satt for minste tomtestørrelse for einebustadtomter i KDP for Meland. Illustrasjonsplanen for desse eigedomane syner ikkje at parkering/carport eller garasje er løysbart, og det er heller ikkje vist at ein kan snu på eigen grunn på desse tomtane. Administrasjonen er generelt skeptisk til å gå ned på tomtestørrelse frå 650m2 for tomtane, men ser ikkje pr. no å kunne ta endeleg stilling til dette før gjeldande krav (i KDP_Meland) til parkeringsdekning med snuareal, og uteopphaldsareal er vist at er løyst.
- I BFS1 området må det regulerast inn byggegrense til f_SGS.
- Manglar prefiks for GN områda-ser begrunning i planomtalen for kvifor dette er foreslått slik. Men må drøftast nærare.
- BFS7 ser ut til at er feilpåskrift i plankartet?

- Ber om at avkøyringsløyising for BFS2 blir vurdert på nytt, og heller løyst med noko felles for desse einingane.
- Plankartet sikrar ikkje gjennomgåande turveg gjennom BNA2, og bør følgja opp det illustrasjonsplanen syner her.

Illustrasjonsplan:

- Illustrasjonsplanen må illustrere mogleg utnytting av f_BLK område i tråd med det føresegnene legg opp til.
- Illustrasjonsplanen må illustrere mogleg utnytting for BRE områda. I tråd med det som er kravet til renovasjon. Her må det sjåast også visast at renovasjonsbilen kan snu.
- Illustrasjonsplanen syner ikkje at funksjons og kvalitetskrav er følgt i samsvar med føresegn i § 4.1.3.3, bilparkering, snu på eigen grunn, MUA.
- Det same gjeldt for BG arealet.
- Illustrasjonsplanen må illustrere betre moglegheitene for BNA1 området, ref. føresegn 4.1.6.2.
- Plankart og illustrasjonsplan stemmer ikkje for området BBB2, der illustrasjonsplanen viser leikeplass, men den er ikkje innteikna i plankartet.

Føresegner:

- § 2.1 Spesifiser føresegna, sett prosentsats.
- § 2.2 og 2.3 er for generell. Kva er tenkt her?
- §2.4 Kvar er steingarden? Vis i plankart/illustrasjonsplan.
- § 2.6. Nettstasjonen skal regulerast inn med arealformål. Slik plankartet ser ut no, så ser det heller ikkje ut å vera plass for nettstasjoner i området for bygg og anlegg. Husk også at det er avstandskrav til desse bygga, og at evt. sikthindringar er ivareteke når det blir plassert i plankartet.
- §4.1.1.1 denne må omformulerast, og skal ikkje vera til hinder for sikt.
- § 4.1.2.2 Få også inn etasjetal, evt. om det er lagt opp til parkeringskjellar.
- §4.1.2.3 Når det gjeldt BBB1 omsorgsbustadar, må teknisk krav til dette formålet gjenspeile parkeringsdekning, MUA m.m. Føresegnene må følgje dette opp med oppgitt tall og størrelse. Planskilddringa gjer ei god skilddring av tiltaket, foreslår at føresegnene blir spesifisert meir opp mot det som er tekt.
- § 4.1.2.3 d) dette skal illustrasjonsplanen vise at er følgt.
- §4.1.3.3a) Overflødig tekst. Omformuler. Krav om 2 bilparkeringsplassar.
- §4.1.6.1 tursti er ikkje tilstrekkeleg sikra i plankartet/illustrasjonsplan.
- § 4.2.1.2a) sjå tilbakemelding frå plan og analyse som også skal samkøyrast med vegavdelinga i høve pågåande områdeplan og veguttale.
- § 4.2.2.1a) stengast av med kva? b) må visast i illustrasjonsplan

Rekkefølgjeføresegn:

- Ser at det er nokre rekkefølgjekrav som vedkjem planområdet frå KDP_Meland som ikkje er vidareført i reguleringsføresegnene. At dei ikkje er vidareført er delvis begrunna med at det pågår ein prosess for områdeplanen Mjåtveit- Dalstø. Sidan denne ikkje er vedtatt pr. d.d., må vi i detaljplanen for Tonesmarka påsjå at vi sikrar oss at krava i KDP_Meland som vedkjem planområdet til Tonesmarka er vidareført/sikra vidareført. (Hovudsakleg gjeldt dette infrastruktur, rekkefølgjekrav, utbyggingstakt, skulekapasitet m.m.).
- Det er i referat frå oppstartsmøte datert 2.11.2018 opplyst at detaljplanen for Tonesmarka har behov for koordinering med områdeplanen på m.a. infrastruktur. Dette gjeldt både krav til utbetring av kryss ved fylkesvegen og tilkomsten inn i Mjåtveitmarka til planområdet. I tillegg overlappar plangrensa og til Tonesmarka og områdeplanen i nordvest, eigedomane gbnr 22/82 og 22/68. Avdelinga for Plan og analyse, har kommentert denne problematikken i sin uttale til planforslaget (vedlagt).
- § 7.1. *Må koordinerast med m.a. pågåande områdeplan for Mjåtveitstø- Dalstø. Dette planarbeidet ligg pr. no hos avdelinga Plan og analyse i Alver kommune. Saka er sendt til dei på uttale, og uttalen er vedlagt. Her vil vi også ha behov for eit arbeidsmøte med dei før 1. gongshandsaming i høve infrastruktur for veg, VA og utbyggingstakt.*

Avvik frå KDP/Planomtale:

Det går fram av planomtalen at det er nokre avvik frå overordna kommunedelplan. Og avvika er vidare begrunna.

Minnar om at areal avsett til leikeplass skal koma i tillegg til satt areal størrelse på privat/felles MUA.

BBB1:

Parkeringsdekning BBB1 – no avsett 12 parkeringsplassar, men føresegnene foreslår å opne for å minske talet då det er planlagt for bueiningar som kun skal ta i mot gjester og tilsette knytt til omsorgsbustadene. Antall parkeringsplassar bør drøftast nærare, slik at me sikrar oss at vi har plass til alle som skal nytte/tene omsorgsbustadene. Tenker spesielt for kor stort behov det vil være for tilsett parkering.

Fordelingsnøkkel privat/felles MUA er endra – ok.

BBB2

Leikeplass som er illustrert i illustrasjonsplan innafor BBB2 er ikkje regulert i plankartet?

Byggegrense mot fortau syner å vera litt liten. Sjå det som står om anna veggrunn/grøft m.m. under plankart. Må vurderast nærare.

BFS6.

Endra tilkomst for 322/101 – ok.

BFS2 og BFS3

Sjå kommentar i føresegner/plankart. Synes å vera små tomter med dei krava dei skal oppfylle til parkering, snu på eigen grunn og MUA.

BFS4 og BFS5

Byggegrense mot veg syner å vera litt liten. Sjå det som står om anna veggrunn/grøft m.m under plankart. Må vurderast nærare.

Sjå kommentar i føresegner/plankart. Synes å vera små tomter med dei krava dei skal oppfylle til parkering, snu på eigen grunn og MUA.

Leikeplassar

4.1.2 syner avstand frå leikeplassane, ønsker at det blir lagt ein illustrasjon til illustrasjonsplanen som syner kva avvik avstanden frå leikeplassane til bueiningane er.

Gang/sykkelveg- SGS

Tilkomst til BBB1 må koordinerast med dispensasjonssak som nyleg er gitt for egedomen. Det går fram av vedtaket at det er gitt dispensasjon på vilkår. Vegavdelinga skal ha synfaring om endeleg løysing for tilkomst før det blir gitt byggeløyve. Sidan denne egedomen er ligg både i detaljplanen for Tonesmarka og områdeplanen for Mjåtveit- Dalstø må den også koordinerast med pågåande arbeid med områdeplanen, sjå uttale frå Plan og analyse.

Mjåtveitelva

Planområdet ligg i nærleiken til Mjåtveitvassdraget, der det er gjort funn av elvemusling. Muslingen er kritisk trua, og det må i planarbeidet utgreie påverknad dette har for den verna bestanden. Dersom planarbeidet får påverknad skal det gjerast tiltak for å hindre det. Dette skal forankrast i føresegnene. Utgreiingstemaet var ikkje oppe som eige tema under oppstart av detaljplanen, men vil vera ei viktig vurdering og krav i all planarbeid og byggearbeid nær vassdraget, -og i nedslagsfeltet til vassdraget.

Alver kommune er i gang med samarbeid med å utarbeide ein forvaltningsplan for vassdraget. Denne vil vera eit nyttig verktøy for framtidig planlegging/utbygging av området. Men sidan dette arbeidet ikkje er ferdig pr. d.d., må detaljplanen for Tonesmarka gjere desse utgreiingane for sin utbygging.

Uttaler

VA:

- Det ligg føre uttale frå VA-avdelinga, som må innarbeidast i planmateriellet. Sjå vedlegg

Plan og analyse:

- Det ligg føre uttale frå avdelinga Plan og analyse, som må innarbeidast i planmateriellet. Sjå vedlegg.

Veg og trafikk:

- Det ligg ikkje føre uttale frå vegavdelinga pr. no, uttalen frå Plan og analyse fangar opp noko av det vegavdelinga også vil sjå på. Vedlagt ligg også rettleiaren for redning og sløkkjeinnsats. Denne må sjåast saman med vegutforminga.

Vidare saksgong

Revidert planframlegg skal stilast til post@alver.kommune.no

Lovgrunnlag

Kommunens høve til å stanse sakshandsaming av reguleringsplan 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 merethe.tvedt@alver.kommune.no

Med helsing

Alver kommune, Plan og byggesak

Merethe Tvedt

Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Uttale til VA-rammeplan Tonesmarka, gbnr 322/4 m.fl. Mjåtveit - Planforslag til handsaming

Detaljplan Tonesmarka gbnr 322/4 - Mjåtveit

Rettleiing for rednings- og sløkkjeinnsats

Mottakarar:

Norconsult AS Avd Bergen

Postboks 1199
Sentrum

5811

BERGEN